

**BRF**

**2005**

---

**PEPPARKAKSSTADEN**

# STYRELSEN FÖR BRF PEPPARKAKSSTADEN I PARTILLE

Org. nr: 769611-9028

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

**2021.01.01 - 2021.12.31**



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för Bostadsrättsförening Pepparkaksstaden i Partille

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen 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 lägenheter, bostadsrätter 251st, hyreslägenheter 15st, lokaler 6st, gruppbestäder 12st, garage 82st och p-platser 207st.

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 inte avgifterna fr.o.m. 2021-01-01 och uppgår i genomsnitt till 735 kr/m<sup>2</sup>.

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 2% den 2022-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 749 kr/m<sup>2</sup>.

Ordinarie föreningsstämma genomfördes 2021-06-22 genom poströstning, pga covid-19. Föreningsstämma del 2 genomfördes 2021-10-14 i öppen stämma. Punkter som avhandlades var val av ledamöter, motioner och proposition.

Föreningen följer och arbetar utifrån en underhållsplan som löper över 30 år. Den aktiva planen löper över de närmast kommande 5 åren och denna plan uppdateras och revideras årligen. Besiktning av vårt område och våra fastigheter genomförs varje år.

### Under året har följande periodiskt/planerat underhåll utförts

Arbete är genomfört av fasader på Hyggesvägen 8 och Nävervägen 4

Arbete är genomfört av gemensamhetsgaragen på Hyggesvägen och Nävervägen

OVK, har återupptagits efter uppehåll pga covid 19

Utbyte av tre hissar

Ansning och gallring av träd på Hyggesvägen och Nävervägen

Borttagning av träd

I arbetet med renovering av våra gemensamhetsgarage har kostnaden blivit mycket större än vad som kunde bedömas vid upphandlingen. Inför arbetet med renoveringen utfördes omfattande undersökningar avseende vilken skadebild som förelåg. För att kontrollera betongens kvalitet utfördes karboniserings- och kloridprov av Dekra Industrial AB. Prover togs i olika höjd på pelarna samt i betongbjälklaget. Proven på pelarna visades mycket större skador än vad som var beräknat. Förutom att det innehöll höga halter av klorider, var betongen porös. Konsult för att ta fram underlag för delvis nya förhållanden var Sigma Civil AB i Göteborg. Sammantaget var garagen i mycket sämre skick än vad som framkommit vid besiktningen och alla tre garagen bedömdes till att vara i ett mycket allvarligt läge. Kostnader för tillkommande åtgärder (ÄTA) för att minska risken för personskador och nya skador i garagen och på pelarna har genomförts. Utvändiga lagningar och arbete med att dra om vatten för att förhindra vattenansamling i våra garage har också genomförts. De arbeten som nu vidtagits räknas nu som ny byggnation och kommer att klara många år framöver.

**Reparationer**

Tvätt och målning av staket Hyggesvägen och Nävervägen

Dörrar och garageportar

Maskiner

**Förväntad framtida utveckling**

Renovering av fasader på Nävervägen

Utbyte av hissar

Laddplatser för elbilar

Kamerabevakning vid garagen

Renovering av radgarage på Hyggesvägen och Nävervägen

Portlås plus tagg till entrédörrar mm

Byte cirkulationspumpar, expansionskärl och ventiler

Byte av ventilationsaggregat

## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-06-22 genom poströstning pga covid-19. I stämman var totalt 41 röstberättigande varav 41 poströster. Föreningsstämma del 2 hölls den 2021-10-14 genom öppen stämma. Ärenden på stämman del 2 var val av ledamöter, motioner och proposition. I stämman var sammanlagt 45 inlämnade röstberättigade varav 10 fullmakter.

Föreningen hade vid årets början 341 medlemmar samt vid årets slut 334. Tillkommande medlemmar under året har varit 38 samt avgående 45

Under året har 32 lägenheter överlåtits varav 5 genom gåva, bodelningen eller arv.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Gun-Britt Pütt	ordförande
Per-Håkan Sjudin	vice ordförande
AnneCharlotte Nygren	sekreterare
Linda Andersson	ekonomi
Patrik Blomqvist	ledamot <i>från 2021-10-14</i>
Melwyn Bergius	ledamot <i>från 2021-10-14</i>
Margreth Halvarson	ledamot <i>från 2021-10-14</i>

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Linda Andersson, Patrik Blomqvist, Melwyn Bergius och Margreth Halvarson

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

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

Internrevisor har varit Märtha Bergström med Sara Glavin och Jennie Dahlgren som internrevisorsuppleant, valda av föreningen. Sara Glavin avgick 2021-10-14.

Externrevisor har varit Malin Johannesson, BoRevision AB med Carina Eriksson, BoRevision AB som suppleant.

Valberedning har varit Sara Kjellström och Susanne Högström, valda av stämman.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	19 418	19 360	19 088	18 750	18 313
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 391	157	-1 586	404	515
Balansomslutning, tkr	280 483	284 983	284 610	286 496	288 460
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	735	735	721	707	693
Underhållsfond, tkr	7 236	9 322	9 725	11 881	13 919
Soliditet i %	50	50	50	49	49
Belåningsgrad % låneskuld/tax.värde	41	41	42	58	59
Belåning kr/m <sup>2</sup>	6 513	6 614	6 716	6 817	6 918
Räntekostnad kr/m <sup>2</sup>	92	103	104	100	101
Reservering underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	207	188	176	158	146

## FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	103 569 161	0	0	103 569 161
Upplåtelseavgifter	26 013 080	0	0	26 013 080
Fond för yttre underhåll	9 322 150	-2 085 803	0	7 236 347
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>138 904 391</b>	<b>-2 085 803</b>	<b>0</b>	<b>136 818 588</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	4 844 596	2 243 023	0	7 087 619
Årets resultat	157 220	-157 220	-2 390 886	-2 390 886
<b>S:a ansamlad vinst/förlust</b>	<b>5 001 816</b>	<b>2 085 803</b>	<b>-2 390 886</b>	<b>4 696 733</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>143 906 207</b>	<b>0</b>	<b>-2 390 886</b>	<b>141 515 321</b>

## 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 reservering 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	7 087 619
Årets resultat	<u>-2 390 886</u>
	4 696 733

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-8 149 609
Avsättning till underhållsfond	4 300 000
Balanserat resultat	<u>8 546 342</u>
	4 696 733



		<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>	<b>2020-01-01</b> <b>2020-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	19 417 885	19 360 432
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	3 085
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>19 417 885</b>	<b>19 363 517</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-7 562 040	-6 891 998
Underhållskostnader	Not 4	-8 149 609	-5 985 803
Övriga externa kostnader	Not 5	-524 371	-622 177
Personalkostnader	Not 6	-1 749 698	-1 638 133
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 936 519	-1 936 762
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-19 922 236</b>	<b>-17 074 873</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-504 350</b>	<b>2 288 644</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 483	13 562
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 900 019	-2 144 986
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 886 536</b>	<b>-2 131 424</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>-2 390 886</b>	<b>157 220</b>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 257 495 163	259 407 139
Inventarier	Not 12 111 750	53 099
	257 606 913	259 460 237
Summa anläggningstillgångar	<b>257 606 913</b>	<b>259 460 237</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 13 23 251	3 190
Övriga fordringar	Not 14 9 293 239	12 088 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15 369 900	271 954
	9 686 390	12 363 768
Kassa och bank	13 190 022	13 159 337
Summa omsättningstillgångar	<b>22 876 412</b>	<b>25 523 105</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>280 483 325</b>	<b>284 983 342</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	129 582 241	129 582 241
Underhållsfond	7 236 347	9 322 150
	<u>136 818 588</u>	<u>138 904 391</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 087 619	4 844 596
Årets resultat	-2 390 886	157 220
	<u>4 696 733</u>	<u>5 001 816</u>
Summa eget kapital	<b>141 515 321</b>	<b>143 906 207</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 132 922 056	85 022 056
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 100 000	52 100 000
Leverantörsskulder	899 942	1 737 805
Skatteskulder	23 974	47 521
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 168 910	83 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>2 853 122</u>	<u>2 086 566</u>
	<u>6 045 947</u>	<u>56 055 079</u>
Summa skulder	<b>138 968 003</b>	<b>141 077 135</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>280 483 325</b>	<b>284 983 342</b>

**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om 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 samt ljuddämpning tak 2st samlingslokaler.

Avskrivning på markanläggningar sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 15 år för grillplats och 20 år för mur utanför förskolan samt ny parkeringsplats för 6 parkeringsplatser.

**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 kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

**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 20,6 % 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
<u>2</u>	<u>2</u>

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	14 484 420	14 465 562
Hyror	4 868 740	4 806 607
Övriga intäkter	64 725	88 263
	<b>19 417 885</b>	<b>19 360 432</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	<b>0</b>	<b>3 085</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	823 535	649 814
Reparationer	1 188 993	1 209 035
El	515 738	481 328
Uppvärmning	2 202 867	1 776 428
Vatten	1 136 542	1 060 744
Sophämtning	376 670	320 154
Övriga avgifter	268 203	270 141
Förvaltningsarvoden	681 443	691 607
Övriga driftskostnader	368 049	432 746
	<b>7 562 040</b>	<b>6 891 998</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	124 001	447 627
VVS	116 361	65 226
Transport	1 290 816	135 875
Byggnad utvändigt	6 456 208	5 029 006
Markytor	142 888	232 022
Utrustning	19 335	76 047
	<b>8 149 609</b>	<b>5 985 803</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	495 822	487 482
Medlemsavgifter	7 944	7 968
Övriga externa kostnader	20 605	126 727
	<b>524 371</b>	<b>622 177</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	238 000	236 500
Sammanträdesersättningar	68 800	62 000
Revisorsarvode	15 800	16 200
Löner och andra ersättningar	27 544	35 484
Sociala kostnader	67 627	60 583
Kurser och konferenser	16 653	0
	<b>434 424</b>	<b>410 767</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar Fastighetsskötare och Lokalvårdare	751 755	710 094
Sociala kostnader	240 715	221 947
Särskild löneskatt	7 461	7 542
Uttagsskatt	255 136	241 556
Pensionskostnader och förpliktelser	46 954	29 313
Övriga personalkostnader	13 254	16 914
	<b>1 315 274</b>	<b>1 227 366</b>
	<b>1 749 698</b>	<b>1 638 133</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	1 898 221	1 898 221
Markanläggningar	13 755	13 755
Inventarier	24 543	24 786
	<b>1 936 519</b>	<b>1 936 762</b>

<b>Noter</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	13 483	13 562
	<b>13 483</b>	<b>13 562</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 898 021	2 143 057
Räntekostnader kortfristiga skulder	75	0
Övriga finansiella kostnader	1 923	1 929
	<b>1 900 019</b>	<b>2 144 986</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>-2 390 886</b>	<b>157 220</b>
Förslag till reservering till underhållsfond	-4 300 000	-3 900 000
Förslag till disposition ur underhållsfond	8 149 609	5 985 803
Resultat efter underhållspåverkan	1 458 723	2 243 023

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	220 281 479	220 183 064
Årets investeringar	0	98 415
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 281 479	220 281 479
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 708 228	-24 810 007
Årets avskrivningar	-1 898 221	-1 898 221
Utgående avskrivningar	-28 606 449	-26 708 228
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>191 675 030</b>	<b>193 573 251</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	259 575	190 472
Årets investeringar	0	69 103
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	259 575	259 575
Ingående ackumulerade avskrivningar	-40 565	-26 810
Årets avskrivningar	-13 755	-13 755
Utgående avskrivningar	-54 320	-40 565
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>205 255</b>	<b>219 010</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>65 614 878</b>	<b>65 614 878</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>257 495 163</b>	<b>259 407 139</b>
Taxeringsvärde för Skultorp 1:869, 1:871, 1872, 1:873		
Byggnad - bostäder	202 000 000	202 000 000
Byggnad - lokaler	7 243 000	7 243 000
	209 243 000	209 243 000
Mark - bostäder	119 400 000	119 400 000
Mark - lokaler	1 779 000	1 779 000
	121 179 000	121 179 000
Taxeringsvärde totalt	330 422 000	330 422 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	192 500 000	192 500 000
<i>varav frigjorda</i>	<i>27 500 000</i>	<i>27 500 000</i>
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 056 506	1 014 419
Årets investeringar	83 195	42 086
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 139 700	1 056 506
Ingående avskrivningar	-1 003 407	-978 621
Årets avskrivningar	-24 543	-24 786
Utgående avskrivningar	-1 027 950	-1 003 407
<b>Bokfört värde</b>	<b>111 750</b>	<b>53 099</b>
<b>Not 13 Kundfordringar</b>		
Hyres och avgiftsfordringar	23 251	3 190
	<b>23 251</b>	<b>3 190</b>
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	9 263 337	12 062 308
Skattekonto	27 991	23 571
Övrigt	1 911	2 745
	<b>9 293 239</b>	<b>12 088 624</b>

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>						
Förutbetalda kostnader		369 900	271 954			
		<b>369 900</b>	<b>271 954</b>			
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Nordea Hypotek	39758201174	0,83%	2026-03-18	50 000 000	0	
Swedbank Hypotek	2857648469	1,91%	2023-03-24	50 000 000	0	
Swedbank Hypotek	2857675793	1,26%	2025-03-25	35 022 056	2 100 000	
					135 022 056	2 100 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till						2 100 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut						2 100 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						<b>132 922 056</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						124 522 056
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>						
Källskatt		13 245		13 112		
Arbetsgivaravgifter		18 379		17 881		
Mervärdesskatt		137 286		50 444		
Ovriga kortfristiga skulder		0		1 750		
		<b>168 910</b>		<b>83 187</b>		
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
Upplupna räntekostnader		16 246		17 773		
Ovriga upplupna kostnader		889 569		562 922		
Förutbetalda hyror och avgifter		1 947 307		1 505 871		
		<b>2 853 122</b>		<b>2 086 566</b>		

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Partille

AnneCharlotte Nygren

Gun-Britt Pütt

Håkan Sjudin

Linda Andersson

Margreth Halvarsson

Melwyn Bergius

Patrik Blomqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Märta Bergström  
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson  
BoRevision AB



# 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 2021.

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 2021 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.

### 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.

### 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Märta Bergström  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Brf Pepparkaksstaden i Partille signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GUN-BRITT PÜTT**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 14:07:24



**MARGRETH HALVARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 18:06:06



**LINDA ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 18:07:50



**HÅKAN SJUDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 18:08:37



**ANNECHARLOTTE NYGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 18:09:16



**MELWYN BERGIUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 18:11:00



**PATRIK BLOMQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 18:11:39



**MALIN JOHANNESON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-05 kl. 08:45:28



**MÄRTA BERGSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-05 kl. 08:01:46



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Brf Pepparkaksstaden i Partille signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MALIN JOHANNESON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-05 kl. 08:45:51



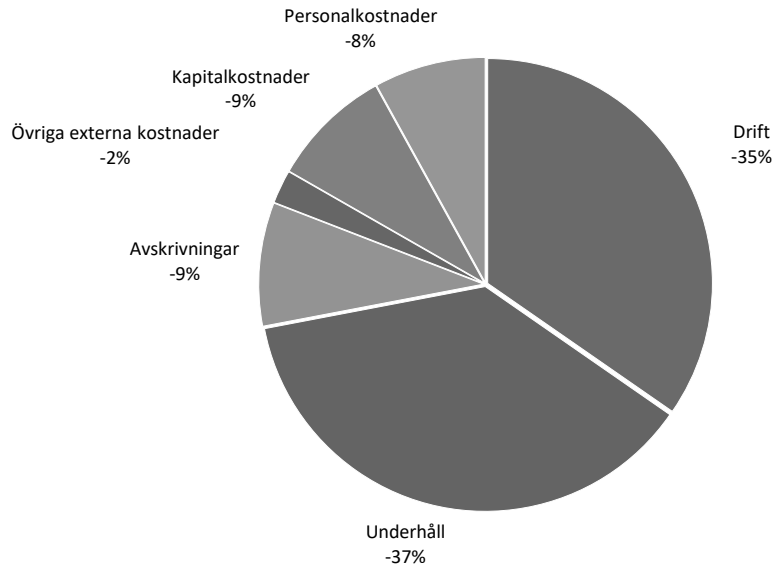
**MÄRTA BERGSTRÖM**

**Revisor**

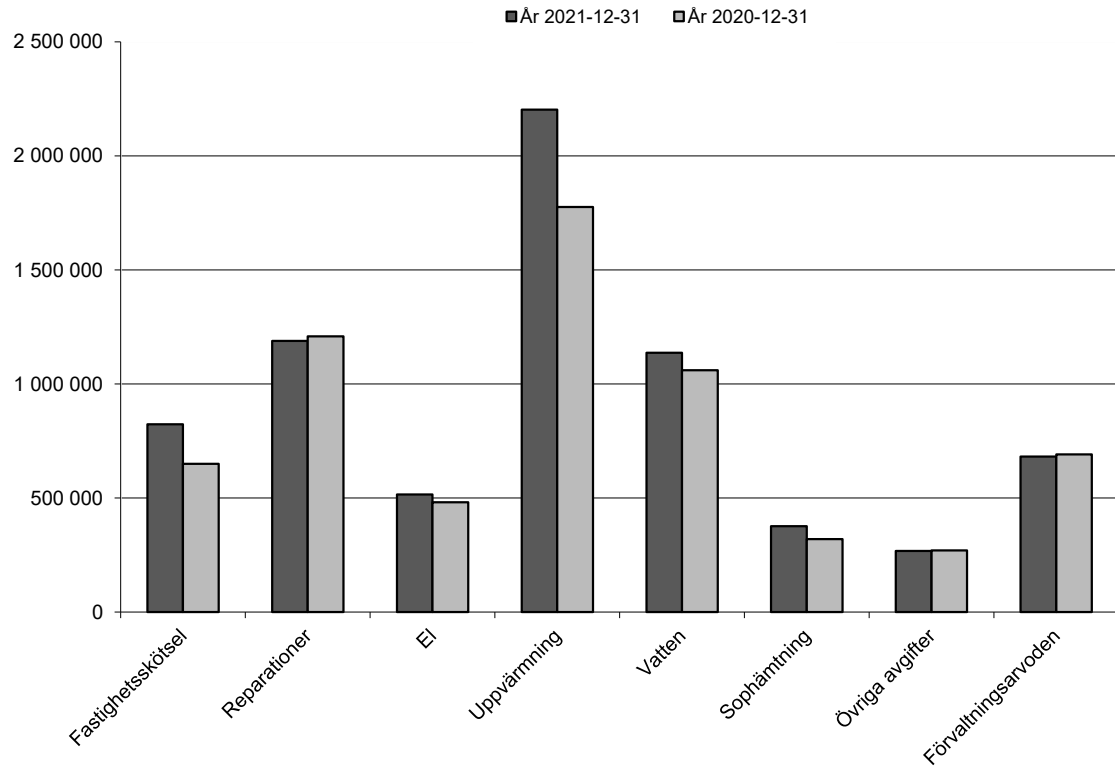
E-signerade med BankID: 2022-05-05 kl. 08:01:18



## 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