



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Pepparkaksstaden i Partille med säte i Partille org.nr. 769611-9028 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Partille kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skulltorp 1:869	2005-01-12	1992
Skulltorp 1:871	2005-01-12	1992
Skulltorp 1:872	2005-01-12	1992
Skulltorp 1:873	2005-01-12	1991

### Totalt 4 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
196	p-platser	0
85	garageplatser	0
251	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19508
27	lägenheter (hyresrätt)	1745
5	lokaler (hyresrätt)	1080
<b>Totalt 564 objekt</b>		<b>22333</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 100 st 2 rok, 102 st 3 rok, 70 st 4 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Gun-Britt Pütt	Ordförande	2019-05-27
Håkan Sjudin	Ledamot	2016-05-16
Margreth Halvarsson	Ledamot	2021-10-18
Melwyn Bergius	Ledamot	2021-10-18
AnneCharlotte Nygren	Ledamot	2019-05-27
Patrik Blomqvist	Ledamot	2021-10-18
Linda Andersson	Ledamot	2019-05-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gun-Britt Pütt, Per-Håkan Sjudin, AnneCharlotte Nygren, Margreth Halvarsson samt Melwyn Bergius.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Gun-Britt Pütt, Håkan Sjudin, AnneCharlotte Nygren, Patrik Blomqvist, Linda Andersson.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer valda av föreningsstämman har varit: Märta Bergström med Jennie Dahlgren som suppleant, samt Malin Johannesson, BoRevision i Sverige AB med Carina Eriksson som suppleant.

Valberedning har varit: Helene Fendell (sammankallande) samt Marianne Harr, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16. På stämman deltog 53 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2022-09-23.

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

Arbete med en fasad och entré Nävervägen 12  
Ombyggnad av tre hissar har genomförts  
OVK är genomförd och godkänd  
Målning av staket och bänkar i vårt område  
Målning av plåttak och byte av hängrännor vid låghusen  
Renovering av hyreslägenheter  
Ansning/gallring av träd Hyggesvägen/Nävervägen  
Borttagning av träd för att undvika skador på våra avloppsrör  
Återplantering av träd och buskar har påbörjats i vårt område  
Nya brandvarnare har installerats i trapphusen på våra fastigheter

**Investering**

Asfaltering av nya P platser mellan Hyggesvägen och Nävervägen

**Reparationer**

Ledningsrenovering, punktlagning efter inväxande rötter  
Entrédörrar och garageportar  
Porttelefoner

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder**

Renovering av fasader Nävervägen 8 och 10 entréerna år 2023  
Ombyggnad av 3 hissar, 2023  
Laddplatser för elbil på nyanlagd parkering  
Byte cirkulationspumpar, expansionskärl och ventiler  
Solceller  
Portlås plus tagg till entrédörrar och tvättstugor  
Byte av lägenhetsdörrar  
Byte av ventilationsaggregat  
Renovering av våra gemensamhetsgarage Hyggesvägen och Nävervägen  
Kamerabevakning

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 334 och under året har det tillkommit 29 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 338.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	362	345	362	331	350
Skuldsättning, kr/kvm	5 952	6 046	6 140	6 234	6 328
Räntekänslighet, %	9	9	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	172	173	149	154	158
Driftskostnad, kr/kvm	370	362	336	353	324
Årsavgifter, kr/kvm	757	742	742	725	709
Totala intäkter, kr/kvm	890	869	867	855	840
Nettoomsättning, tkr	19 841	19 418	19 360	19 088	18 750
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 122	-2 391	157	-1 586	404
Soliditet, %	51	50	50	50	49

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	103 569 161	0	0	103 569 161
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	26 013 080	0	0	26 013 080
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 236 347	-3 849 609	0	3 386 738
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>136 818 588</b>	<b>-3 849 609</b>	<b>0</b>	<b>132 968 979</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	7 087 619	1 458 723	0	8 546 343
Årets resultat, kr	-2 390 886	2 390 886	1 121 878	1 121 878
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 696 733</b>	<b>3 849 609</b>	<b>1 121 878</b>	<b>9 668 221</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>141 515 321</b>	<b>0</b>	<b>1 121 878</b>	<b>142 637 200</b>

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 546 343
Årets resultat, kr	1 121 878
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>9 668 221</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-4 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	5 004 001
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>10 172 222</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	19 840 667	19 417 885
Övriga rörelseintäkter	Not 2	68 428	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>19 909 095</b>	<b>19 417 885</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-7 720 129	-7 562 040
Underhållskostnader	Not 4	-5 004 001	-8 149 609
Övriga externa kostnader	Not 5	-549 635	-524 371
Personalkostnader	Not 6	-1 767 711	-1 749 698
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 965 467	-1 936 519
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-17 006 943</b>	<b>-19 922 236</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 902 152</b>	<b>-504 350</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	22 973	13 483
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 803 247	-1 900 019
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 780 274</b>	<b>-1 886 536</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>1 121 878</b>	<b>-2 390 886</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	255 924 683	257 495 163
Inventarier	Not 12	<u>230 367</u>	<u>111 750</u>
		256 155 050	257 606 913
Summa anläggningstillgångar		<b>256 155 050</b>	<b>257 606 913</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	93	23 251
Övriga fordringar	Not 14	9 936 550	9 293 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	<u>364 223</u>	<u>369 900</u>
		10 300 866	9 686 390
Kassa och bank		13 251 165	13 190 022
Summa omsättningstillgångar		<b>23 552 031</b>	<b>22 876 412</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>279 707 081</b>	<b>280 483 325</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	129 582 241	129 582 241
Underhållsfond	3 386 738	7 236 347
	<u>132 968 979</u>	<u>136 818 588</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 546 342	7 087 619
Årets resultat	1 121 878	-2 390 886
	<u>9 668 221</u>	<u>4 696 733</u>
Summa eget kapital	<b>142 637 200</b>	<b>141 515 321</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 80 822 056	132 922 056
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	52 100 000	2 100 000
Leverantörsskulder	964 606	899 942
Skatteskulder	38 783	23 974
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 205 490	168 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 2 938 946	2 853 122
	<u>56 247 825</u>	<u>6 045 947</u>
Summa skulder	<b>137 069 881</b>	<b>138 968 003</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>279 707 081</b>	<b>280 483 325</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 baseras på föreningens underhållsplan. Reservering och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**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
<u>1</u>	<u>1</u>
2	2

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	14 775 036	14 484 420
Hyror	4 951 629	4 868 740
Övriga intäkter	114 002	64 725
	<b>19 840 667</b>	<b>19 417 885</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	37 178	0
Vinst vid avyttring av inventarie	31 250	0
	<b>68 428</b>	<b>0</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	627 184	823 535
Reparationer	1 428 796	1 188 993
El	724 097	515 738
Uppvärmning	2 107 470	2 202 867
Vatten	1 015 535	1 136 542
Sophämtning	428 872	376 670
Övriga avgifter	296 687	268 203
Förvaltningsarvoden	779 419	681 443
Övriga driftskostnader	312 068	368 049
	<b>7 720 129</b>	<b>7 562 040</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	137 875	124 001
VVS	559 825	116 361
Transport	1 284 878	1 290 816
Byggnad utvändigt	2 365 997	6 456 208
Markytor	542 397	142 888
Utrustning	113 029	19 335
	<b>5 004 001</b>	<b>8 149 609</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	509 912	495 822
Medlemsavgifter	8 625	7 944
Övriga externa kostnader	31 098	20 605
	<b>549 635</b>	<b>524 371</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	244 750	238 000
Sammanträdesersättningar	75 200	68 800
Revisorsarvode	15 800	15 800
Löner och andra ersättningar	31 202	27 544
Sociala kostnader	71 417	67 627
Kurser och konferenser	0	16 653
	<b>438 369</b>	<b>434 424</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar Fastighetsskötare och Lokalvårdare	762 609	751 755
Sociala kostnader	238 331	240 715
Särskild löneskatt	8 233	7 461
Uttagsskatt	260 101	255 136
Pensionskostnader och förpliktelser	34 108	46 954
Övriga personalkostnader	25 960	13 254
	<b>1 329 342</b>	<b>1 315 274</b>
	<b>1 767 711</b>	<b>1 749 698</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	1 898 221	1 898 221
Markanläggningar	31 729	13 755
Inventarier	35 517	24 543
	<b>1 965 467</b>	<b>1 936 519</b>

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	52	0
Övriga ränteintäkter	22 921	13 483
	<b>22 973</b>	<b>13 483</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 801 135	1 898 021
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	75
Övriga finansiella kostnader	2 112	1 923
	<b>1 803 247</b>	<b>1 900 019</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>1 121 878</b>	<b>-2 390 886</b>
Förslag till reservering till underhållsfond	-4 500 000	-4 300 000
Förslag till disposition ur underhållsfond	5 004 001	8 149 609
Resultat efter underhållspåverkan	1 625 880	1 458 723

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	220 281 479	220 281 479
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 281 479	220 281 479
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 606 449	-26 708 228
Årets avskrivningar	-1 898 221	-1 898 221
Utgående avskrivningar	-30 504 670	-28 606 449
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>189 776 809</b>	<b>191 675 030</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	259 575	259 575
Årets investeringar	359 470	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	619 045	259 575
Ingående ackumulerade avskrivningar	-54 320	-40 565
Årets avskrivningar	-31 729	-13 755
Utgående avskrivningar	-86 049	-54 320
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>532 996</b>	<b>205 255</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>65 614 878</b>	<b>65 614 878</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>255 924 683</b>	<b>257 495 163</b>
Taxeringsvärde för Skultorp 1:869, 1:871, 1872, 1:873		
Byggnad - bostäder	260 000 000	202 000 000
Byggnad - lokaler	7 300 000	7 243 000
	267 300 000	209 243 000
Mark - bostäder	105 600 000	119 400 000
Mark - lokaler	1 463 000	1 779 000
	107 063 000	121 179 000
Taxeringsvärde totalt	374 363 000	330 422 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar <i>varav frigjorda</i>	192 500 000 27 500 000	192 500 000 27 500 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 139 700	1 056 506
Årets investeringar	154 134	83 195
Bortbokning anskaffningsvärde uttrangerad inventarie	-269 848	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 023 986	1 139 700
Ingående avskrivningar	-1 027 950	-1 003 407
Årets avskrivningar	-35 517	-24 543
Återföring avskrivning uttrangerad inventarie	269 848	0
Utgående avskrivningar	-793 619	-1 027 950
<b>Bokfört värde</b>	<b>230 367</b>	<b>111 750</b>
<b>Not 13 Kundfordringar</b>		
Hyres och avgiftsfordringar	93	23 251
	<b>93</b>	<b>23 251</b>
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	9 888 186	9 263 337
Skattekonto	48 133	27 991
Övrigt	230	1 911
	<b>9 936 550</b>	<b>9 293 239</b>

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetalda kostnader	325 723	369 900		
	Upplupna intäkter	38 500	0		
		<b>364 223</b>	<b>369 900</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	32 922 056	2 100 000
				132 922 056	2 100 000
	Nästa års amortering beräknas uppgå till				2 100 000
	Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld				50 000 000
	Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut				52 100 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>80 822 056</b>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				122 422 056
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>					
	Källskatt	14 634	13 245		
	Arbetsgivaravgifter	20 116	18 379		
	Mervärdesskatt	170 740	137 286		
		<b>205 490</b>	<b>168 910</b>		
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader	16 026	16 246		
	Ovriga upplupna kostnader	811 323	889 569		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 111 597	1 947 307		
		<b>2 938 946</b>	<b>2 853 122</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 2022.

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 2022 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2022 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 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-04-26 kl. 17:57:35



**MARGRETH HALVARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 17:58:56



**LINDA ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 17:59:38



**HÅKAN SJUDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 18:00:21



**ANNECHARLOTTE NYGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 18:00:58



**MELWYN BERGIUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 18:01:36



**PATRIK BLOMQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 18:02:11



**MÄRTA BERGSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 09:43:28



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 11:39:41



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Pepparkaksstaden i Partille signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MÄRTA BERGSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 09:42:42



**MALIN JOHANNESSON**

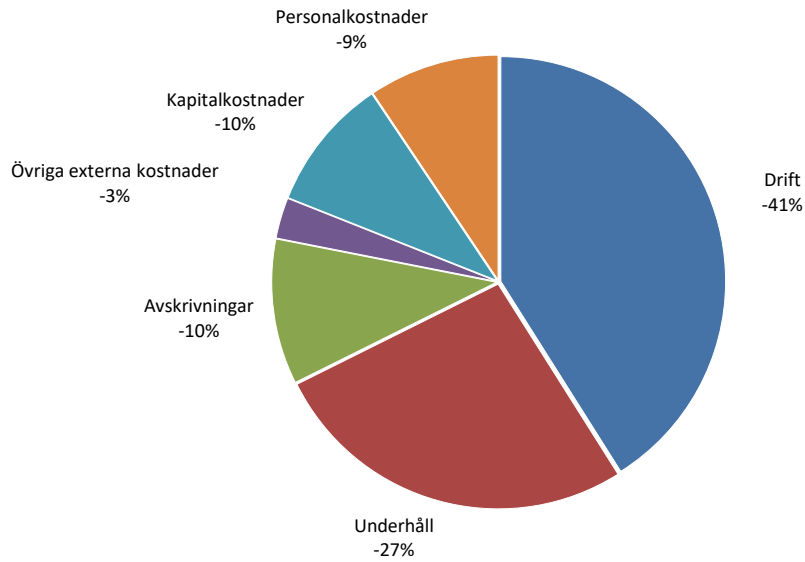
**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 11:39:38

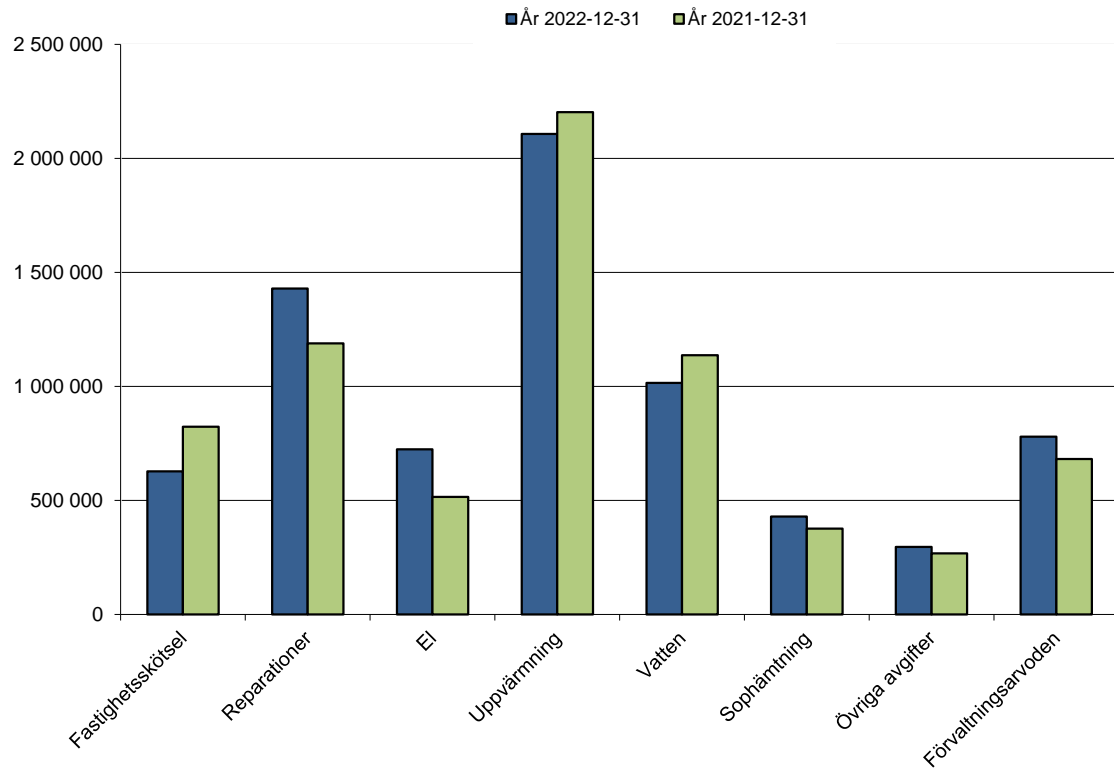




## Totala kostnader



## 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

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.