



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Pepparkaksstaden i Partille



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Pepparkaksstaden i Partille med säte i Partille org.nr. 769611-9028 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
252	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19601
26	lägenheter (hyresrätt)	1652
5	lokaler (hyresrätt)	1080
83	garageplatser	1165
95	p-däck under tak	1169
103	p-platser	0
Totalt 564 objekt		24667

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.	T.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	2023-08-29
Patrik Blomqvist	Ledamot	2021-10-18	
Linda Andersson	Ledamot	2019-05-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linda Andersson, Patrik Blomqvist, Margreth Halvarsson samt Melwyn Bergius.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gun-Britt Pütt, Håkan Sjudin, Patrik Blomqvist och Linda Andersson.

Revisorer har varit: Märta Bergström valda av föreningen, samt Malin Johannesson, Borevision i Sverige AB, med Carina Westlund Myrén som suppleant.

Valberedning har varit: Marianne Harr (sammankallande), Marianne Harr, Carina Niklasson samt Lena Fredriksson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 50 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 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 i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-23.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll utförts

Arbete var upphandlad av fasad vid entré Nävervägen 8 och Nävervägen 10. Arbetet framflyttad till 2024 då företaget gick i konkurs vis start av arbetet.

Ombyggnad av tre hissar har genomförts.

Parkering med ladd platser är slutfört och har startat.

Föreningen har bytt till 30 min styrning av el i alla våra radgarage Nävervägen och Hyggesvägen.

Byte till rörelsestyrd belysning i alla våra tvättstugor och källargångar.

Besiktigat och förberett våra skyddsrum ett på Nävervägen och ett på Hyggesvägen

Fortsatt borttagning av träd för att undvika skador på våra avloppsrör

Start med återplantering av träd och buskar har påbörjats i vårt område

Renovering av hyreslägenheter

Reparationer

Stenläggning vid gårdar.

Entrédörrar

Garagedörrar

Porttelefoner

Föreningen utför och planerar följande åtgärder

Spolning av kök och badrumsavlopp /2024

Renovering av fasader/entré Nävervägen 8 och Nävervägen 10 / 2024

Ombyggnad av hissar /2024

Postboxar.

Portlås plus tagg till entrédörrar mm

Byte lägenhetsdörrar

Kamerabevakning

Byte cirkulationspumpar, expansionskärl och ventiler

Ventilationsaggregat

Renovering radgarage Hyggesvägen/Nävervägen

Projekt med utredning av solceller pågår.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 338 och under året har det tillkommit 27 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 347.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	329	362	345	362	331
Skuldsättning, kr/kvm	4 777	5 952	6 046	6 140	6 234
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 011	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	9	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	170	172	173	149	154
Årsavgifter, kr/kvm	802	757	742	742	725
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	856	890	869	867	855
Nettoomsättning, tkr	20 879	19 841	19 418	19 360	19 088
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 795	1 122	-2 391	157	-1 586
Soliditet, %	55	51	50	50	50

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

År 2023 beräknas även ytan för garage samt p-däck in i föreningens totala yta. Detta påverkar nyckeltal för Sparande, Skuldsättning, Energikostnad samt Totala intäkter där formel för nyckeltalet beräknas med föreningens totala yta.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	103 569 161	0	510 294	104 079 455
Upplåtelseavgifter, kr	26 013 080	0	2 409 706	28 422 786
Underhållsfond, kr	3 386 738	-504 001	0	2 882 737
S:a bundet eget kapital, kr	132 968 979	-504 001	2 920 000	135 384 978
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 546 343	1 625 879	0	10 172 222
Årets resultat, kr	1 121 878	-1 121 878	2 794 509	2 794 509
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 668 221	504 001	2 794 509	12 966 731
S:a eget kapital, kr	142 637 200	0	5 714 509	148 351 709

* Försäljning av lägenhet 130 för 2 920 000 kr.

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

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	10 172 221
Årets resultat, kr	2 794 509
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 966 730

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-4 500 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	3 359 628
Balanseras i ny räkning, kr	11 826 358

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	20 878 928	19 840 667
Övriga rörelseintäkter	Not 2	246 947	68 428
Summa rörelseintäkter		21 125 875	19 909 095
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-8 382 829	-7 720 129
Underhållskostnader	Not 4	-3 359 628	-5 004 001
Övriga externa kostnader	Not 5	-673 752	-549 635
Personalkostnader	Not 6	-1 807 947	-1 767 711
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 965 467	-1 965 467
Summa rörelsekostnader		-16 189 623	-17 006 943
Rörelseresultat		4 936 253	2 902 152
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	72 094	22 973
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 213 838	-1 803 247
Summa finansiella poster		-2 141 744	-1 780 274
Årets resultat	Not 10	2 794 509	1 121 878

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	253 994 733	255 924 683
Inventarier	Not 12	194 850	230 367
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	223 426	0
		<u>254 413 009</u>	<u>256 155 050</u>
Summa anläggningstillgångar		254 413 009	256 155 050
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	93	93
Övriga fordringar	Not 15	8 167 592	9 936 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	311 223	364 223
		<u>8 478 909</u>	<u>10 300 866</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17	6 000 000	0
Kassa och bank		1 165 083	13 251 165
Summa omsättningstillgångar		15 643 992	23 552 031
Summa tillgångar		270 057 001	279 707 081

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	132 502 241	129 582 241
Underhållsfond	2 882 737	3 386 738
	<u>135 384 978</u>	<u>132 968 979</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 172 222	8 546 342
Årets resultat	2 794 509	1 121 878
	<u>12 966 730</u>	<u>9 668 221</u>
Summa eget kapital	148 351 708	142 637 200
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 78 722 056	80 822 056
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	39 100 000	52 100 000
Leverantörsskulder	1 207 521	964 606
Skatteskulder	45 356	38 783
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 109 910	205 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 2 520 449	2 938 946
	<u>42 983 236</u>	<u>56 247 825</u>
Summa skulder	121 705 292	137 069 881
Summa Eget kapital och skulder	270 057 001	279 707 081

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 794 509	1 121 878
Avskrivningar	1 965 467	1 965 467
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	4 759 976	3 087 345
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	36 964	10 373
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-264 589	201 878
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 532 351	3 299 596
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	-223 426	-359 470
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-154 134
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-223 426	-513 604
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-15 100 000	-2 100 000
Inbetalda insatser	2 920 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-12 180 000	-2 100 000
Årets kassaflöde	-7 871 075	685 992
Likvida medel vid årets början	23 139 351	22 453 359
Likvida medel vid årets slut	15 268 276	23 139 351

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år
 Avskrivningstid på ombyggnader: 20 år
 Avskrivningstid på markanläggningar: 15-20 år
 Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5-10 år
 Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr
 Förändring jämfört med föregående år 0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	15 712 146	14 775 036
Hyror	5 057 139	4 951 629
Elintäkter billaddning	27 621	0
Övriga intäkter	82 023	114 002
	20 878 928	19 840 667
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	76 614	37 178
Beviljad elstöd	160 982	0
Vinst vid avyttring av inventarie	0	31 250
Övriga intäkter	9 351	0
	246 947	68 428
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	968 577	627 184
Reparationer	1 569 587	1 428 796
El	835 572	724 097
Uppvärmning	2 224 235	2 107 470
Vatten	1 144 532	1 015 535
Sophämtning	416 820	428 872
Övriga avgifter	307 451	296 687
Förvaltningsarvoden	604 501	779 419
Övriga driftskostnader	311 555	312 068
	8 382 829	7 720 129
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	198 000	137 875
VVS	165 940	559 825
El och tele	769 890	0
Transport	1 534 073	1 284 878
Byggnad utvändigt	325 532	2 365 997
Markytor	108 325	542 397
Utrustning	257 868	113 029
	3 359 628	5 004 001
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	529 372	509 912
Medlemsavgifter	6 125	8 625
Övriga externa kostnader	138 255	31 098
	673 752	549 635
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	258 123	244 750
Sammanträdesersättningar	68 800	75 200
Revisorsarvode	12 500	15 800
Löner och andra ersättningar	35 512	31 202
Sociala kostnader	70 273	71 417
	445 208	438 369
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	778 653	762 609
Sociala kostnader	244 628	238 331
Särskild löneskatt	8 274	8 233
Uttagsskatt	264 609	260 101
Pensionskostnader och förpliktelser	35 052	34 108
Övriga personalkostnader	31 523	25 960
	1 362 739	1 329 342
	1 807 947	1 767 711
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 898 221	1 898 221
Markanläggningar	31 729	31 729
Inventarier	35 517	35 517
	1 965 467	1 965 467

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	1 269	52
Övriga ränteintäkter	70 825	22 921
	72 094	22 973
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 211 220	1 801 135
Övriga finansiella kostnader	2 618	2 112
	2 213 838	1 803 247
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	2 794 509	1 121 878
Förlag till reservering till underhållsfond	-4 500 000	-4 500 000
Förlag till disposition ur underhållsfond	3 359 628	5 004 001
Resultat efter underhållspåverkan	1 654 137	1 625 879

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	220 281 479	220 281 479
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 281 479	220 281 479
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 504 670	-28 606 449
Årets avskrivningar	-1 898 221	-1 898 221
Utgående avskrivningar	-32 402 891	-30 504 670
Bokfört värde byggnader	187 878 588	189 776 809
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	619 045	259 575
Årets investeringar	0	359 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	619 045	619 045
Ingående ackumulerade avskrivningar	-86 049	-54 320
Årets avskrivningar	-31 729	-31 729
Utgående avskrivningar	-117 778	-86 049
Bokfört värde markanläggningar	501 267	532 996
Bokfört värde mark	65 614 878	65 614 878
Bokfört värde byggnader och mark	253 994 733	255 924 683
Taxeringsvärde för Skultorp 1:869, 1:871, 1872, 1:873		
Byggnad - bostäder	260 000 000	260 000 000
Byggnad - lokaler	7 300 000	7 300 000
	267 300 000	267 300 000
Mark - bostäder	105 600 000	105 600 000
Mark - lokaler	1 463 000	1 463 000
	107 063 000	107 063 000
Taxeringsvärde totalt	374 363 000	374 363 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar <i>varav frigjorda</i>	192 500 000 27 500 000	192 500 000 27 500 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 023 986	1 139 700
Årets investeringar	0	154 134
Bortbokning anskaffningsvärde uttrangerad inventarie	0	-269 848
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 023 986	1 023 986
Ingående avskrivningar	-793 619	-1 027 950
Årets avskrivningar	-35 517	-35 517
Återföring avskrivning uttrangerad inventarie	0	269 848
Utgående avskrivningar	-829 136	-793 619
Bokfört värde	194 850	230 367
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Laddstolpar		
Ingående värde	0	0
Årets kostnader	223 426	0
Utgående värde	223 426	0

Projektet beräknas pågå till år 2024. Inväntar beviljat bidrag från Naturvårdsverket Klimatklivet.

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 14 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	93	93			
	93	93			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	8 103 193	9 888 186			
Skattekonto	61 674	48 133			
Övrigt	2 726	230			
	8 167 592	9 936 550			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	270 084	325 723			
Upplupna intäkter	41 140	38 500			
	311 223	364 223			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Nordea Fasträntekonto	2023-11-21	2024-05-20	6 mån	4,00%	3 000 000
Swedbank Fasträntekonto	2023-11-23	2024-05-23	6 mån	4,04%	3 000 000
					6 000 000
Fasträntepacering				6 000 000	0
				6 000 000	0
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	
Nordea Hypotek	39758201174	0,83%	2026-03-18	50 000 000	0
Swedbank Hypotek	2857648469	4,12%	2024-03-25	37 000 000	0
Swedbank Hypotek	2857675793	1,26%	2025-03-25	30 822 056	2 100 000
				117 822 056	2 100 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					2 100 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					37 000 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					39 100 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					78 722 056
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					107 322 056
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				14 152	14 634
Arbetsgivaravgifter				20 043	20 116
Mervärdesskatt				75 715	170 740
				109 910	205 490
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				20 550	16 026
Ovriga upplupna kostnader				776 251	811 323
Förutbetalda hyror och avgifter				1 723 648	2 111 597
				2 520 449	2 938 946

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 21 Övriga noter-Eventualförpliktelser		
Fastigo Garantibelopp	15 573	15 252

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Partille

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2023 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 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-18 kl. 17:59:27



MARGRETH HALVARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:10:14



LINDA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:02:57



HÅKAN SJUDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:09:31



MELWYN BERGIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:05:28



PATRIK BLOMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:10:05



MÄRTA BERGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 12:12:48



MALIN JOHANNESON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 16:21:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Pepparkaksstaden i Partille signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MÄRTA BERGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 12:12:01



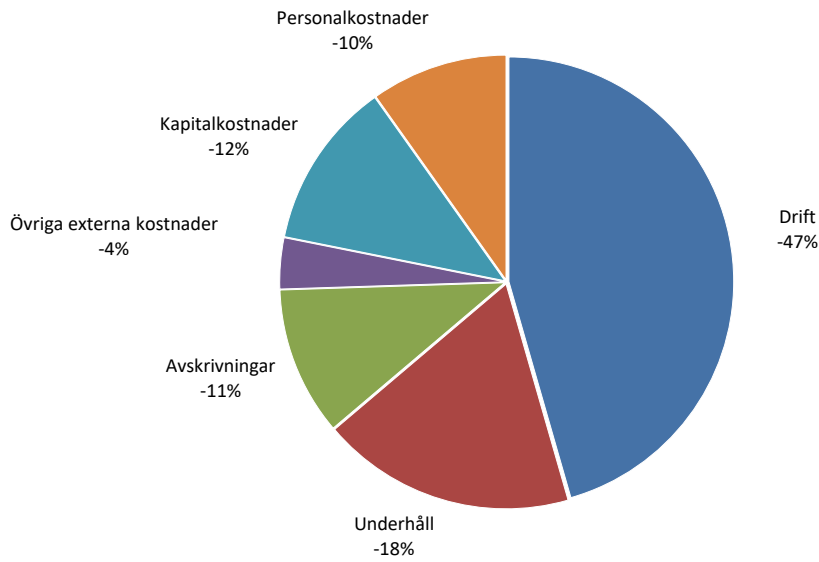
MALIN JOHANNESON

Bolagsrevisor

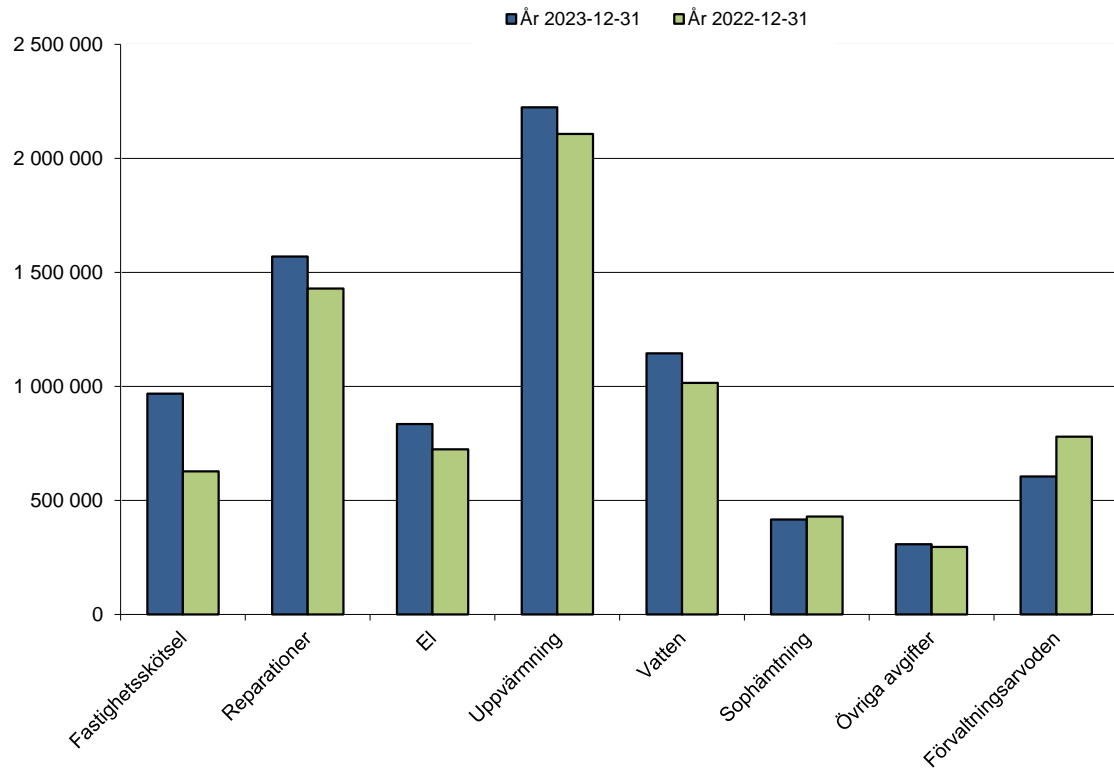
E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 16:22:15



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.