

Org Nr: 769611-9028

Styrelsen för Brf Pepparkaksstaden i Partille

Org.nr: 769611-9028

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för Bostadsrättsförening Pepparkaksstaden i Partille

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen brf Pepparkaksstaden i Partille är ett privatbostadsföretag 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, 6st lokaler, 12 gruppbestäder, 82 garage och 198st p-platser.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Partille Kommun.

Totala lägenhetsytan är 20 731 kvm.

Totala lokalytan är 1 080 kvm.

Totala lokal yta gruppbestäder 653 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Hyggesvägen och Nävervägen.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Föreningens 266st bestäder fördelar sig enligt följande:

94 st 2 r o k

102 st 3 r o k

70 st 4 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2017-01-01 med 2% och uppgår därefter i genomsnitt till 693 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 2% den 2018-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 707 kr/m².

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Renovering av fasad Nävervägen 2

Breddning av parkeringsplatser Nävervägen / Hyggesvägen och i samband med det borttagning av stolpar

Nya planteringskrukor vid våra hus Nävervägen / Hyggesvägen

Byte armaturer och kablar i gemensamhetsgarage Hyggesvägen

Renovering av hyreslägenheter

Renovering av taksprång

Plattsättning och utjämning av mark utanför entréer

Påbörjad målning av träpaneler balkong

Nya hängrännor vid garage Nävervägen / Hyggesvägen

Nedtagning av träd Nävervägen / Hyggesvägen plus markarbete

Iordningsställande av ett hobbyrum Nävervägen 5

Uppsättning och tillverkning av parkeringsstolpar Hyggesvägen

OVK genomförd Nävervägen / Hyggesvägen

Under året har följande reparationer gjorts

Borttagning asfalt, kapning av rötter, asfaltering.

Borttagning träd och rötter inför nya blomkrukor vid höghusen

Åtgärder efter utförd besiktning av föreningens lekplatser

Reparation av klinker trapphus

Förväntade åtgärder och framtida utveckling

Fortsatt renovering av fasader

Renovering av fasad Hyggesvägens förskola

Renovering av fasad på gruppboende

Renovering av garage Nävervägen / Hyggesvägen

Byte av cirkulationspumpar, expansionskärl och ventiler

Fortsatt målning träpanel balkonger

Målning av balkongtak

Belysning trappuppgångar

Portlås plus tagg till tvättstugor

Renovering och målning av tak- och plåtdetaljer

Målning av tvättstugor

Fortsatt renovering av hyreslägenheter efter besiktning

Borttagning och nybyggnad av mur vid Hyggesvägens förskola

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16/5 2017. I stämman deltog 35 medlemmar inkl. 1 fullmakt.

Föreningen hade vid årets början 324 medlemmar samt vid årets slut 326.

Under året har 22 lägenheter överlåtits.

Under året har 1st hyreslägenhet sålts.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

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

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Helene Fendell och Alf Möller

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

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

Revisorer valda av stämman har varit Robert Moldén (internrevisor) internrevisorsuppleant Märtha Bergström samt Malin Johannesson, BoRevision AB och med Carina Eriksson som suppleant.

Valberedning har varit Jeanette Månsson och Joakim Cederberg Hake vald av stämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	18 313	18 062	17 820	17 388	17 098
Resultat efter finansiella poster	515	4 060	3 547	683	1 779
Balansomslutning	288 460	286 902	284 754	281 965	282 854
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	693	679	666	653	641
Underhållsfond	13 919	9 953	6 425	5 876	4 883
Soliditet i %	49	48	47	46	44
Belåningsgrad % låneskuld/tax.värde	59	60	64	65	67
Belåning kr/m ²	6 918	7 020	7 102	7 197	7 419
Räntekostnad kr/m ²	101	100	135	230	244
Avsättning underhållsfond kr/m ²	146	122	116	106	82

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	102 440 393	0	433 805	102 874 198
Upplåtelseavgifter	21 016 848	0	1 796 195	22 813 043
Fond för yttre underhåll	9 952 894	3 966 562	0	13 919 456
S:a bundet eget kapital	133 410 135	3 966 562	2 230 000	139 606 697
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	821 385	92 972	0	914 357
Årets resultat	4 059 534	-4 059 534	515 268	515 268
S:a ansamlad vinst/förlust	4 880 919	-3 966 562	515 268	1 429 624
S:a eget kapital	138 291 054	0	2 745 268	141 036 321

*Försäljning av lägenhet 238 för 2.230.000kr.

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	914 357
Årets resultat	<u>515 268</u>
	1 429 624

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-5 058 157
Avsättning till underhållsfond	3 020 000
Balanserat resultat	<u>3 467 781</u>
	1 429 624

Brf Pepparkaksstaden i Partille

		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	18 312 865	18 062 005
Övriga rörelseintäkter	Not 2	66 717	196 637
Summa rörelseintäkter		18 379 582	18 258 643
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 684 574	-5 880 687
Underhållskostnader	Not 4	-5 058 157	-2 253 438
Övriga externa kostnader	Not 5	-464 107	-458 548
Personalkostnader	Not 6	-1 572 851	-1 545 902
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 997 205	-1 992 763
Summa rörelsekostnader		-15 776 894	-12 131 338
Rörelseresultat		2 602 689	6 127 305
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 197	7 974
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 100 618	-2 075 745
Summa finansiella poster		-2 087 421	-2 067 771
Årets resultat	Not 10	515 268	4 059 534

Brf Pepparkaksstaden i Partille**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 264 814 897 266 711 302

Inventarier

Not 12 132 985 211 582

264 947 882 266 922 884

Summa anläggningstillgångar

264 947 882 266 922 884**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 13 6 127 2 610

Övriga fordringar

Not 14 10 143 182 6 617 731

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 319 996 329 951

10 469 305 6 950 292

Kassa och bank

13 042 864 13 028 650

Summa omsättningstillgångar

23 512 169 19 978 942**Summa tillgångar****288 460 051 286 901 826**

Brf Pepparkaksstaden i Partille

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		125 687 241	123 457 241
Underhållsfond		13 919 456	9 952 894
		<u>139 606 697</u>	<u>133 410 135</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		914 357	821 385
Årets resultat		515 268	4 059 534
		<u>1 429 624</u>	<u>4 880 919</u>
Summa eget kapital		141 036 321	138 291 054
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	141 322 056	143 422 056
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 100 000	2 100 000
Leverantörsskulder		1 430 159	627 630
Skatteskulder		30 508	22 991
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	149 769	152 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 391 238	2 285 121
		<u>6 101 674</u>	<u>5 188 716</u>
Summa skulder		147 423 730	148 610 772
Summa Eget kapital och skulder		288 460 051	286 901 826

Brf Pepparkaksstaden i Partille

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

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

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

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

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

Avskrivning på markanläggningar sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 15 år för grillplats.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10-20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

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

Föreningen har haft anställda under året.

Medelantal anställda

Män

Kvinnor

Innev. år	Föreg. år
1	1
<u>1</u>	<u>1</u>
2	2

Brf Pepparkaksstaden i Partille

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	13 500 768	13 236 444
	Hyror	4 775 288	4 753 383
	Övriga intäkter	36 809	72 178
		18 312 865	18 062 005
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	66 717	196 637
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	616 106	765 069
	Reparationer	1 487 820	559 751
	El	444 923	451 877
	Uppvärmning	1 829 922	1 941 034
	Vatten	784 495	735 323
	Sophämtning	324 054	335 428
	Övriga avgifter	224 211	217 163
	Förvaltningsarvoden	671 962	644 129
	Övriga driftskostnader	301 082	230 912
		6 684 574	5 880 687
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	720 638	0
	VVS	730 272	89 765
	El och tele	88 127	570 727
	Byggnad utvändigt	2 836 006	1 120 167
	Markytor	292 007	383 876
	Utrustning	391 107	88 904
		5 058 157	2 253 438
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	447 300	434 234
	Medlemsavgifter	8 000	7 948
	Övriga externa kostnader	8 807	16 367
		464 107	458 548
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	205 000	186 600
	Sammanträdesersättningar	78 000	91 600
	Revisorsarvode	12 500	12 500
	Löner och andra ersättningar	10 266	13 478
	Sociala kostnader	99 025	80 555
	Kurser och konferenser	0	13 642
		404 791	398 376
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar Fastighetsskötare	364 312	356 855
	Löner och ersättningar Lokalvårdare	300 662	292 481
	Förändring semesterlöneskuld	12 667	21 348
	Sociala kostnader	189 505	210 729
	Särskild löneskatt	7 026	5 162
	Uttagsskatt	227 777	217 192
	Pensionskostnader och förpliktelser	37 202	15 407
	Övriga personalkostnader	28 909	28 352
		1 168 060	1 147 526
		1 572 851	1 545 902
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	1 893 300	1 893 300
	Markanläggningar	3 105	3 105
	Inventarier	100 800	96 358
		1 997 205	1 992 763

Brf Pepparkaksstaden i Partille

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	5	85
	Övriga ränteintäkter	13 192	7 889
		13 197	7 974
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 098 755	2 073 281
	Räntekostnader kortfristiga skulder	117	239
	Övriga finansiella kostnader	1 746	2 225
		2 100 618	2 075 745
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	515 268	4 059 534
	Förslag till avsättning underhållsfond	-3 020 000	-2 520 000
	Förslag till extra avsättning underhållsfond	0	-3 700 000
	Förslag till disposition underhållsfond	5 058 157	2 253 438
	Resultat efter underhållspåverkan	2 553 425	92 972
	Högre avskrivningar pga K2	176 093	181 121
	Resultat efter underhållspåverkan och K2 påverkan	2 729 518	274 093

Brf Pepparkaksstaden i Partille

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	220 183 064	220 183 064
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 183 064	220 183 064
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 130 107	-17 236 807
Årets avskrivningar	-1 893 300	-1 893 300
Utgående avskrivningar	-21 023 407	-19 130 107
Bokfört värde byggnader	199 159 657	201 052 957
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	46 572	0
Årets investeringar	0	46 572
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 572	46 572
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 105	0
Årets avskrivningar	-3 105	-3 105
Utgående avskrivningar	-6 210	-3 105
Bokfört värde markanläggningar	40 362	43 467
Bokfört värde mark	65 614 878	65 614 878
Bokfört värde byggnader och mark	264 814 897	266 711 302
Taxeringsvärde för Skultorp 1:869, 1:871, 1872, 1:873		
Byggnad - bostäder	173 200 000	173 200 000
Byggnad - lokaler	6 668 000	6 668 000
	179 868 000	179 868 000
Mark - bostäder	62 400 000	62 400 000
Mark - lokaler	1 505 000	1 505 000
	63 905 000	63 905 000
Taxeringsvärde totalt	243 773 000	243 773 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	992 216	934 194
Årets investeringar	22 203	58 023
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 014 419	992 216
Ingående avskrivningar	-780 634	-684 276
Årets avskrivningar	-100 800	-96 358
Utgående avskrivningar	-881 434	-780 634
Bokfört värde	132 985	211 582
Not 13 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	27	2 610
Övriga kundfordringar	6 100	0
	6 127	2 610
Not 14 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	10 124 352	6 597 733
Skattekonto	13 697	11 737
Övrigt	5 132	8 262
	10 143 182	6 617 731
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	319 996	329 890
Upplupna intäkter	0	61
	319 996	329 951

Brf Pepparkaksstaden i Partille

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut Lånenummer Ränta Konv.datum Belopp Nästa års amortering		
Swedbank Hypotek 2857648469	1,91% 2023-03-24 50 000 000	0
Swedbank Hypotek 2857675728	1,42% 2021-03-26 50 000 000	0
Swedbank Hypotek 2857675793	0,97% 2019-03-25 43 422 056	2 100 000
	143 422 056	2 100 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		141 322 056
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		132 922 056
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	192 500 000	192 500 000
varav frigjorda	27 500 000	27 500 000
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	2 100 000	2 100 000
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	12 680	14 629
Arbetsgivaravgifter	17 086	17 467
Mervärdesskatt	120 003	120 878
	149 769	152 974
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	17 384	17 555
Övriga upplupna kostnader	632 615	497 184
Förutbetalda hyror och avgifter	1 741 239	1 770 382
	2 391 238	2 285 121

Partille ____/____ 2018

.....
Alf Möller.....
Gun-Britt Pütt.....
Helene Fendell.....
Håkan Sjudin.....
Niklas Dahlgren.....
Pia Högström

Vår revisionsberättelse har - - avgivits beträffande denna årsredovisning

.....
Robert Moldén
Av föreningen vald revisor.....
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 år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornernas 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 revisionssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pepparkaksstaden i Partille för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

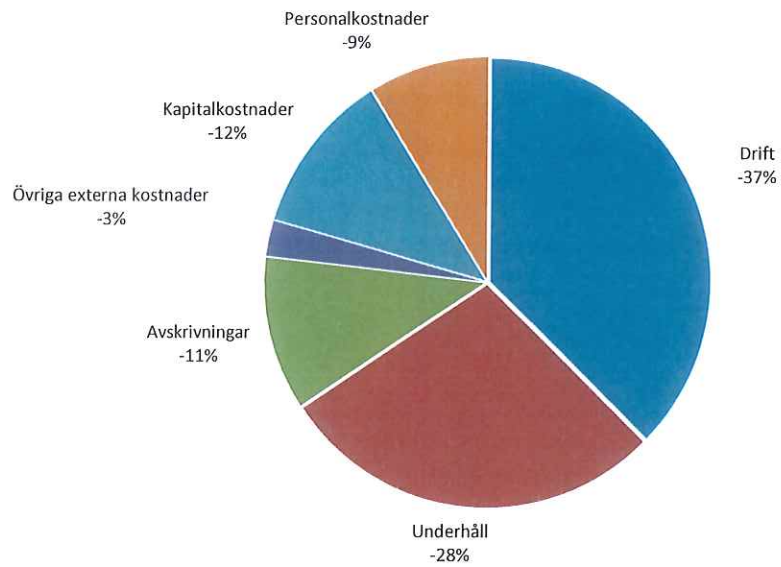
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst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

Partille den / 2018

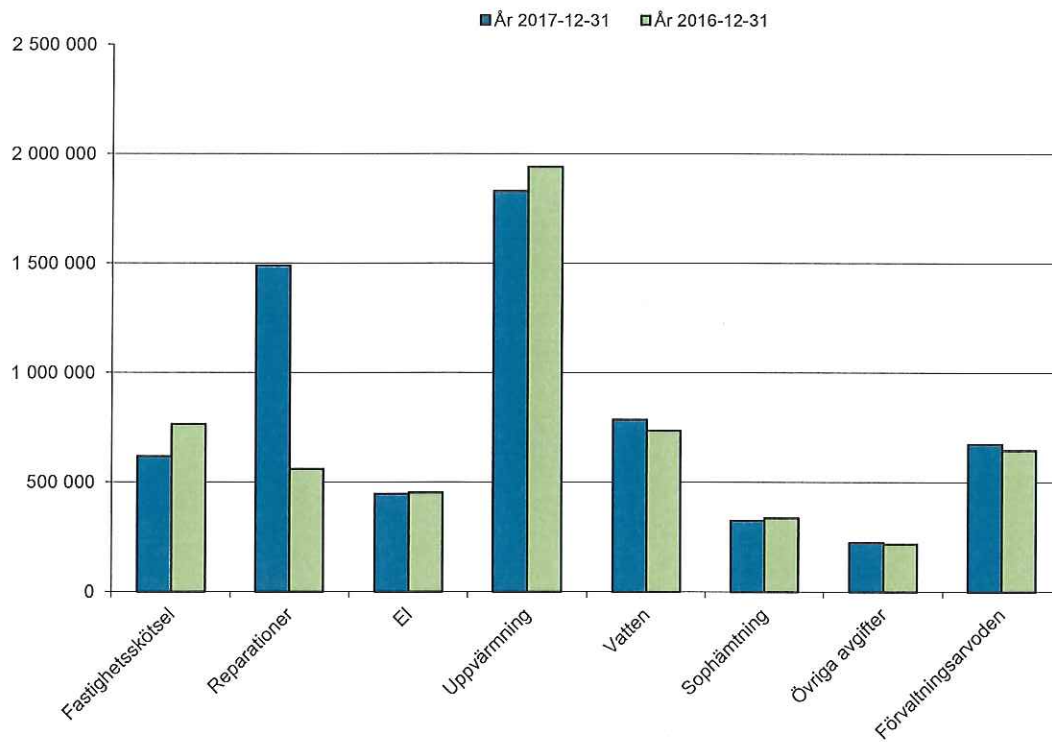
Carina Eriksson
BoRevision AB

Robert Moldén
Förtroendevald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

- Ett bra boende som håller i längden.
- Att förvalta föreningens tillgångar med ett långsiktigt perspektiv, där föreningens kostnader skall bäras av dem som bor i området.
- Att utveckla och underhålla fastigheternas tekniska installationer och se till att dessa håller god standard.
- Information som rör alla skall vara adekvat och uttömmande och nå ut skyndsamt.
- Dialogen mellan styrelse och medlemmar skall präglas av öppenhet och förtroende.
- Att verka för att höja säkerhetsnivån i vårt boende.
- Att verka för att föreningen agerar miljömedvetet.
- I förhållande till våra hyresgäster skall vi vara en professionell hyresvärd och svara för vad som är god sed i branschen.

Brf Pepparkaksstaden i Partille

Denna specifikation avser not 3 - Drift och är ett stöd till styrelsen, trycks ej.

2017-01-01**2016-01-01****2017-12-31****2016-12-31****Not 3****Fastighetsskötsel och lokalvård**

4011	Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	40 013	80 076
4012	Reparation och underhåll av maskiner, fast.sk.	35 251	26 399
4013	Drivmedel fordon och maskiner, fast.skötsel	7 979	7 749
4014	Försäkring och skatt fordon, fast.skötsel	681	1 185
4016	Förbrukningsinventarier, fast.skötsel	77 329	172 749
4021	Förbrukningsmaterial, lokalvårdare	26 036	20 225
4030	Sotning	4 901	4 937
4042	Hissbesiktning	33 073	16 854
4070	Snörenhållning	220 044	325 166
4482	Fastighetsskötsel, Grundavtal	72 207	69 760
4486	Fastighetsskötsel, Extradebiteringar	59 580	19 860
4487	Städ, Extradebiteringar	39 013	20 108
S:a Fastighetsskötsel och lokalvård		616 106	765 069

Reparationer

4110	Reparationer byggnad invändigt	311 487	141 617
4141	Reparationer, VA/sanitet	98 352	20 342
4142	Reparationer, Värme	289	34 987
4143	Reparationer, Ventilation	18 195	6 910
4144	Reparationer el	102 463	72 093
4146	Reparationer hissar	269 350	48 351
4150	Reparationer av byggnader utvändigt	170 454	21 782
4160	Reparation av markytor	224 617	93 717
4170	Reparation av garage och p-platser	203 987	71 882
4190	Reparation, övrigt	88 625	48 071
S:a Reparationer		1 487 820	559 751

*Taxebundna utgifter och uppvärmning:***El**

4310	Elavgifter för drivkraft och belysning	444 923	451 877
S:a El		444 923	451 877

Uppvärmning

4323	Fjärrvärme	1 829 922	1 941 034
S:a Uppvärmning		1 829 922	1 941 034

Vatten

4330	Vatten	784 495	735 323
S:a Vatten		784 495	735 323

Sophämtning

4347	Sophämtning enl taxa	262 969	306 411
4348	Container	61 085	29 017
S:a Sophämtning		324 054	335 428

Brf Pepparkaksstaden i Partille

Denna specifikation avser not 3 - Drift och är ett stöd till styrelsen, trycks ej.

2017-01-01	2016-01-01
2017-12-31	2016-12-31

Övriga avgifter

4410	Fastighetsförsäkringar	86 913	83 247
4430	Bevakningskostnader	12 513	10 384
4460	Kabel-TV	124 785	123 532
S:a Övriga avgifter		224 211	217 163

Förvaltningsarvoden

6481	Administrativ förvaltning Grundavtal	375 008	359 944
6482	Administrativ förvaltning Extradebiteringar	24 109	22 759
6486	Förvaltaravtal	272 845	261 425
S:a Förvaltningsarvoden		671 962	644 129

Övriga driftskostnader

5410	Förbrukningsinventarier, adm	10 504	9 925
5500	Reparation och underhåll kontorsmaskiner	0	3 467
6100	Kontorsmateriel och trycksaker	48 187	44 596
6210	Telekommunikation	31 509	26 279
6230	Datakommunikation	12 993	14 043
6250	Postbefordran	12 816	12 345
6420	Revisionsarvoden	22 293	21 635
6439	Serviceavtal	98 779	89 142
6552	Konsultkostnader	64 000	9 480
S:a Övriga driftskostnader		301 082	230 912