



# Årsredovisning 2025

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 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 fastigheterna i Partille kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | 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. 2026-05-31.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 252               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 19 730                   |
| 26                | lägenheter (hyresrätt)                | 1 652                    |
| 5                 | lokaler (hyresrätt)                   | 1 080                    |
| 83                | garageplatser                         | 1 165                    |
| 95                | p-däck under tak                      | 1 169                    |
| 103               | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 564 objekt |                                       | 24 796                   |

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 | 2025-11-05 |
| Patrik Blomqvist         | Ordförande | 2025-11-05 |            |
| Patrik Blomqvist         | Ledamot    | 2021-10-18 |            |
| Håkan Sjudin             | Ledamot    | 2016-05-16 | 2025-01-15 |
| Eddi Olof Kjellström     | Ledamot    | 2024-06-14 |            |
| Linda Andersson          | Ledamot    | 2019-05-27 | 2025-02-26 |
| Per Daniel Matsson       | Ledamot    | 2024-06-14 | 2025-06-11 |
| Emil Mann                | Ledamot    | 2024-06-14 |            |
| Sara Jeanette Kjellström | Ledamot    | 2025-06-11 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patrik Blomqvist, Emil Mann, Eddi Olof Kjellström.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eddi Olof Kjellström, Patrik Blomqvist, Emil Mann och Sara Jeanette Kjellström.

Revisorer har varit: Marianne Harr vald av föreningen, samt Malin Johannesson, Borevision i Sverige AB, med Carina Westlund Myrén som suppleant.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 50 röstberättigade medlemmar varav 9 fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 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 2025-06-26.

Under året har följande åtgärder utförts

Ombyggnad av sex hissar har genomförts. Alla hissar är nu klara.  
All belysning i samtliga trapphus är utbytta mot nya armaturer.  
Renovering av takfot på Nävervägens förskola  
Kamerabevakning vid garagen  
Fortsatt borttagning av träd för att undvika skador på våra avloppsrör  
Installation av porttelefoner i samtliga hus  
OVK



## Reparationer

Entrédörrar  
Garagedörrar  
Porttelefoner  
Dörrlås vid garage

## Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Byte lägenhetsdörrar  
Byte cirkulationspumpar, expansionskärl och ventiler  
Renovering radgarage Hyggesvägen/Nävervägen

## Medlemsinformation

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 346 och under året har det tillkommit 32 och avgått 30 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 348.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 392    | 372    | 329    | 362    | 345    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 4 603  | 4 667  | 4 777  | 5 952  | 6 046  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 5 785  | 5 865  | 6 011  | 0      | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 7      | 7      | 7      | 9      | 9      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 182    | 154    | 170    | 172    | 173    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 863    | 838    | 802    | 757    | 742    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 74     | 75     | 74     | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 922    | 887    | 856    | 890    | 869    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 22 868 | 22 004 | 20 879 | 19 841 | 19 418 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 4 160  | 2 214  | 2 795  | 1 122  | -2 391 |
| Soliditet, %                           | 57     | 56     | 55     | 51     | 50     |

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNR 2023:1. Perioden 2021-2022 har inte beräknats, därav 0.

**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. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNR 2023:1. Perioden 2021-2022 har inte beräknats, därav 0.

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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 104 079 455                | 0                                                                      | 0                         | 104 079 455                |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 28 422 786                 | 0                                                                      | 0                         | 28 422 786                 |
| Underhållsfond, kr                    | 4 023 109                  | -514 045                                                               | 0                         | 3 509 064                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>136 525 350</b>         | <b>-514 045</b>                                                        | <b>0</b>                  | <b>136 011 305</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 11 826 358                 | 2 727 640                                                              | 0                         | 14 553 998                 |
| Årets resultat, kr                    | 2 213 595                  | -2 213 595                                                             | 4 159 635                 | 4 159 635                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>14 039 953</b>          | <b>514 045</b>                                                         | <b>4 159 635</b>          | <b>18 713 633</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>150 565 303</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>4 159 635</b>          | <b>154 724 938</b>         |

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 ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 14 553 998        |
| Årets resultat, kr                                  | 4 159 635         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>18 713 633</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr   | -4 500 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 3 567 335         |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>    | <b>17 780 968</b> |

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

| Resultaträkning                                                             |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter                                                             |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 22 867 614               | 22 003 519               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |       | 3 217                    | 100                      |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 22 870 831               | 22 003 619               |
| Rörelsekostnader                                                            |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 3 | -12 266 360              | -13 397 092              |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 4 | -309 486                 | -494 735                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 5 | -1 944 124               | -1 839 492               |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | -1 998 866               | -1 997 218               |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -16 518 836              | -17 728 537              |
| Rörelseresultat                                                             |       | 6 351 994                | 4 275 082                |
| Finansiella poster                                                          |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 87 137                   | 269 191                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -2 279 497               | -2 330 678               |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -2 192 360               | -2 061 487               |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | 4 159 635                | 2 213 595                |
| Resultat före skatt                                                         |       | 4 159 635                | 2 213 595                |
| Årets resultat                                                              |       | 4 159 635                | 2 213 595                |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |        |                    |                    |
|----------------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                                       | Not 9  | 250 301 658        | 252 064 783        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 | Not 10 | 388 082            | 445 082            |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 11 | 0                  | 223 426            |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |        | <b>250 689 740</b> | <b>252 733 291</b> |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |        | <b>250 689 740</b> | <b>252 733 291</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                    |                    |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                    |                    |
| Kundfordringar                               |        | 15 702             | 38                 |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 14 645 037         | 10 021 663         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 506 809            | 425 940            |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>15 167 549</b>  | <b>10 447 640</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |                    |                    |
| Övriga kortfristiga placeringar              |        | 0                  | 6 427 575          |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |        | <b>0</b>           | <b>6 427 575</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                    |                    |
| Kassa och bank                               |        | 7 614 935          | 1 052 303          |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>7 614 935</b>   | <b>1 052 303</b>   |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>22 782 484</b>  | <b>17 927 518</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>273 472 224</b> | <b>270 660 809</b> |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                  |                    |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>       |                    |                    |
| Medlemsinsatser                  | 132 502 241        | 132 502 241        |
| Fond för yttre underhåll         | 3 509 064          | 4 023 109          |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>136 011 305</b> | <b>136 525 350</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>        |                    |                    |
| Balanserat resultat              | 14 553 998         | 11 826 358         |
| Årets resultat                   | 4 159 635          | 2 213 595          |
| <i>Summa Fritt eget kapital</i>  | <b>18 713 633</b>  | <b>14 039 953</b>  |
| <b>Summa Eget kapital</b>        | <b>154 724 938</b> | <b>150 565 303</b> |

Skulder

|                                                 |                    |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |                    |                    |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 1462 047 056   | 50 000 000         |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               | <b>62 047 056</b>  | <b>50 000 000</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |                    |                    |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 52 100 000         | 65 722 056         |
| Leverantörsskulder                              | 1 270 518          | 1 303 468          |
| Skatteskulder                                   | 47 878             | 45 226             |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 15196 713      | 231 648            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 163 085 121    | 2 793 108          |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               | <b>56 700 231</b>  | <b>70 095 506</b>  |
| <b>Summa Skulder</b>                            | <b>118 747 287</b> | <b>120 095 506</b> |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           | <b>273 472 224</b> | <b>270 660 809</b> |



# Kassaflödesanalys

2025-01-012024-01-01

2025-12-312024-12-31

|                                                                                     |                   |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                   |                   |
| Rörelseresultat                                                                     | 6 351 994         | 4 275 082         |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                   |                   |
| Avskrivningar                                                                       | 1 998 866         | 1 997 218         |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>1 998 866</b>  | <b>1 997 218</b>  |
| Erhållen ränta                                                                      | 98 703            | 257 625           |
| Erlagd ränta                                                                        | -2 089 224        | -2 334 351        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>6 360 339</b>  | <b>4 195 574</b>  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -138 791          | -97 393           |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 36 508            | 493 887           |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-102 283</b>   | <b>396 494</b>    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>6 258 056</b>  | <b>4 592 068</b>  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                   |                   |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | 44 685            | -317 500          |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>44 685</b>     | <b>-317 500</b>   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -1 575 000        | -2 100 000        |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-1 575 000</b> | <b>-2 100 000</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>4 727 741</b>  | <b>2 174 568</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>17 442 843</b> | <b>15 268 276</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>22 170 584</b> | <b>17 442 843</b> |



**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av 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: | 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.

| Not 2 | Nettoomsättning                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 17 021 664               | 16 525 920               |
|       | Hyror bostäder                          | 2 372 517                | 2 166 102                |
|       | Hyror lokaler                           | 2 024 464                | 1 991 832                |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser      | 1 068 276                | 1 060 325                |
|       | Hyror förbrukningsbaserad               | 148 660                  | 98 615                   |
|       | Hyror övrigt                            | 1 980                    | 2 105                    |
|       | Övriga primära intäkter                 | 239 358                  | 184 913                  |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>22 876 920</b>        | <b>22 029 812</b>        |
|       | Hyresbortfall                           | -9 306                   | -26 293                  |
|       | <i>Summa</i>                            | <b>-9 306</b>            | <b>-26 293</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>22 867 614</b>        | <b>22 003 519</b>        |
| Not 3 | Driftskostnader                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                  |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning       | -1 580 088               | -1 602 056               |
|       | Snö och halk-bekämpning                 | -192 723                 | -241 511                 |
|       | Reparationer                            | -923 550                 | -1 421 286               |
|       | Planerat underhåll                      | -3 567 335               | -5 014 045               |
|       | El                                      | -568 959                 | -636 710                 |
|       | Uppvärmning                             | -2 743 238               | -2 192 897               |
|       | Vatten                                  | -1 197 176               | -986 078                 |
|       | Sophämtning                             | -396 267                 | -431 453                 |
|       | Fastighetsförsäkring                    | -134 337                 | -122 174                 |
|       | Kabel-TV och bredband                   | -189 026                 | -161 352                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift    | -581 272                 | -540 770                 |
|       | Övriga driftkostnader                   | -192 389                 | -46 762                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>            | <b>-12 266 360</b>       | <b>-13 397 092</b>       |

| Not 4 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | -7 156                   | -31 169                  |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -145 777                 | -132 542                 |
|       | Extern revision                                                                          | -30 996                  | -30 411                  |
|       | Konsultkostnader                                                                         | -68 625                  | -233 373                 |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -4 500                   | -6 125                   |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -8 857                   | -40 392                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -43 575                  | -20 724                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-309 486</b>          | <b>-494 735</b>          |
| Not 5 | Personalkostnader                                                                        | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Medelantalet anställda</i>                                                            | <b>2</b>                 | <b>2</b>                 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -345 600                 | -346 299                 |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -10 000                  | -5 000                   |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -11 000                  | -18 000                  |
|       | Löner och övriga ersättningar                                                            | -871 612                 | -821 151                 |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -404 936                 | -366 262                 |
|       | Uttagsbeskattning                                                                        | -274 279                 | -270 709                 |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | -26 696                  | -12 071                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-1 944 124</b>        | <b>-1 839 492</b>        |
| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -1 898 221               | -1 898 221               |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -43 645                  | -31 729                  |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -57 000                  | -67 268                  |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-1 998 866</b>        | <b>-1 997 218</b>        |

| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter placeringar                                     | 58 782                   | 221 912                  |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 28 355                   | 47 279                   |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>87 137</b>            | <b>269 191</b>           |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -2 274 477               | -2 330 028               |
|       | Övriga räntekostnader                                         | -5 020                   | -650                     |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-2 279 497</b>        | <b>-2 330 678</b>        |
| Not 9 | Byggnader och mark                                            | 2025-12-31               | 2024-12-31               |
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                        |                          |                          |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader                          | 220 281 479              | 220 281 479              |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark                               | 65 614 878               | 65 614 878               |
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                   | 619 045                  | 619 045                  |
|       | Årets investeringar                                           | 178 741                  | 0                        |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                  | <b>286 694 143</b>       | <b>286 515 402</b>       |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                             |                          |                          |
|       | Ingående avskrivningar                                        | -34 450 619              | -32 520 669              |
|       | Årets avskrivningar                                           | -1 941 866               | -1 929 950               |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                       | <b>-36 392 485</b>       | <b>-34 450 619</b>       |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>                               | <b>250 301 658</b>       | <b>252 064 783</b>       |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                                         | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                             | 258 800 000              | 260 000 000              |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                              | 7 490 000                | 7 300 000                |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder                                | 79 600 000               | 105 600 000              |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                                 | 2 710 000                | 1 463 000                |
|       | <i>Summa</i>                                                  | <b>348 600 000</b>       | <b>374 363 000</b>       |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|       | Fastighetsinteckning                                          | 192 500 000              | 192 500 000              |
|       | Varav i eget förvar                                           | -27 500 000              | -27 500 000              |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <b>165 000 000</b>       | <b>165 000 000</b>       |

| Not 10                                                                                                     | Maskiner och andra tekniska anläggningar                              | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                                                            | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                   |                   |
|                                                                                                            | Ingående anskaffningsvärde                                            | 1 341 486         | 1 023 986         |
|                                                                                                            | Årets investeringar                                                   | 0                 | 317 500           |
|                                                                                                            | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>1 341 486</b>  | <b>1 341 486</b>  |
|                                                                                                            | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                   |                   |
|                                                                                                            | Ingående avskrivningar                                                | -896 404          | -829 136          |
|                                                                                                            | Årets avskrivningar                                                   | -57 000           | -67 268           |
|                                                                                                            | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-953 404</b>   | <b>-896 404</b>   |
|                                                                                                            | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>388 082</b>    | <b>445 082</b>    |
| Not 11                                                                                                     | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|                                                                                                            | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                   |                   |
|                                                                                                            | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 223 426           | 223 426           |
|                                                                                                            | Årets investeringar                                                   | -44 685           | 0                 |
|                                                                                                            | Omklassificering till byggnad                                         | -178 741          | 0                 |
|                                                                                                            | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>0</b>          | <b>223 426</b>    |
| Omklassificering till byggnad har skett av projekt Installation elbilsladdare efter yrkande av momsavdrag. |                                                                       |                   |                   |
| Not 12                                                                                                     | Övriga kortfristiga fordringar                                        | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|                                                                                                            | <i>Övriga fordringar</i>                                              |                   |                   |
|                                                                                                            | Avräkningskonto HSB                                                   | 14 555 648        | 9 962 966         |
|                                                                                                            | Övriga fordringar                                                     | 89 389            | 58 697            |
|                                                                                                            | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                        | <b>14 645 037</b> | <b>10 021 663</b> |
| Not 13                                                                                                     | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                          | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|                                                                                                            | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>                   |                   |                   |
|                                                                                                            | Upplupna ränteintäkter                                                | 0                 | 11 566            |
|                                                                                                            | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                   | 506 809           | 414 374           |
|                                                                                                            | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>             | <b>506 809</b>    | <b>425 940</b>    |

**Not 14      Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut      2025-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>      | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------|
| Swedbank Hypotek    | 2,94%            | 2027-03-25        | 37 000 000         | 0                           |
| Nordea Hypotek AB   | 0,83%            | 2026-03-18        | 50 000 000         | 0                           |
| Nordea Hypotek AB   | 3,16%            | 2028-03-15        | 27 147 056         | 2 100 000                   |
|                     |                  |                   | <b>114 147 056</b> | <b>2 100 000</b>            |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 62 047 056 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 2 100 000  |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 50 000 000 |
| Kortfristig del                                           | 52 100 000 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 2 100 000  |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 8 400 000  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,07%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

**Not 15      Övriga kortfristiga skulder      2025-12-31      2024-12-31**

|                              |                |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Övriga skulder</i>        |                |                |
| Momsskuld                    | 101 482        | 136 338        |
| Källskatt & sociala avgifter | 34 514         | 33 692         |
| Övriga kortfristiga skulder  | 60 717         | 61 618         |
| <i>Summa Övriga skulder</i>  | <b>196 713</b> | <b>231 648</b> |

**Not 16      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter      2025-12-31      2024-12-31**

|                                                           |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 2 257 139        | 2 181 060        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 207 150          | 16 877           |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 620 832          | 595 171          |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>3 085 121</b> | <b>2 793 108</b> |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-30

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pepparkaksstaden i Partille för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Pepparkaksstaden i Partille för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed 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 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

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Marianne Harr  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Pepparkaksstaden i Partille signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576893163**

**Patrik Blomqvist**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 11:58:13



**Eddi Olof Kjellström**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 12:34:27



**Sara Jeanette Kjellström**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 10:54:30



**Emil Mann**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 11:20:07



**Marianne Harr**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 08:36:09



**Malin Johannesson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 09:26:20



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Pepparkaksstaden i Partille signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576917925**

**Marianne Harr**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 08:33:04



**Malin Johannesson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 09:25:57



# 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.