



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Pepparkaksstaden



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Pepparkaksstaden i Partille med säte i Partille org.nr. 769611-9028 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
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	
Håkan Sjudin	Ledamot	2016-05-16	2025-01-08
Margreth Halvarsson	Ledamot	2021-10-18	2024-06-14
Melwyn Bergius	Ledamot	2021-10-18	2024-06-14
Eddi Olof Kjellström	Ledamot	2024-06-14	
Patrik Blomqvist	Ledamot	2021-10-18	
Linda Andersson	Ledamot	2019-05-27	2025-02-26
Per Daniel Matsson	Ledamot	2024-06-14	
Emil Mann	Ledamot	2024-06-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gun-Britt Pütt, Per Daniel Matsson .

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gun-Britt Pütt, Eddi Olof Kjellström, Patrik Blomqvist, och Emil Mann.

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) samt Carina Niklasson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 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 2024-10-29.

Under året har följande åtgärder utförts

Arbete med renovering av fasader vid entré Nävervägen 8 och Nävervägen 10.
Ombyggnad av tre hissar har genomförts. Alla höghus klara.
All belysning i fyra trapphus är installerat nya.
Spolning av våra avlopp i alla lägenheter.
Renovering av takfot på tre fastigheter.
Renovering av takfot på Nävervägens förskola
Installation av postboxar i 18 st hus
Kamerabevakning vid garagen
Fortsatt borttagning av träd för att undvika skador på våra avloppsrör
Renovering av hyreslägenheter

Reparationer

Entrédörrar
Garagedörrar
Porttelefoner
Dörrlås vid garage

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

Byte lägenhetsdörrar
Portlås plus tagg till entrédörrar mm
Byte cirkulationspumpar, expansionskärl och ventiler
Ventilationsaggregat
Renovering radgarage Hyggesvägen/Nävervägen
Projekt med utredning av solceller.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 348 och under året har det tillkommit 22 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 346.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	372	329	362	345	362
Skuldsättning, kr/kvm	4 667	4 777	5 952	6 046	6 140
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 865	6 011	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	154	170	172	173	149
Årsavgifter, kr/kvm	838	802	757	742	742
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	74	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	887	856	890	869	867
Nettoomsättning, tkr	22 004	20 879	19 841	19 418	19 360
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 214	2 795	1 122	-2 391	157
Soliditet, %	56	55	51	50	50

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNAR 2023:1. Perioden 2020-2022 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 BFNAR 2023:1. Perioden 2020-2022 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.

		Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	
Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång			Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	104 079 455	0	0	104 079 455
Upplåtelseavgifter, kr	28 422 786	0	0	28 422 786
Underhållsfond, kr	2 882 737	1 140 372	0	4 023 109
S:a bundet eget kapital, kr	135 384 978	1 140 372	0	136 525 350
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 172 222	1 654 137	0	11 826 358
Årets resultat, kr	2 794 509	-2 794 509	2 213 595	2 213 595
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 966 731	-1 140 372	2 213 595	14 039 953
S:a eget kapital, kr	148 351 709	0	2 213 595	150 565 303

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	11 826 358
Årets resultat, kr	2 213 595
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 039 953

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-4 500 000
lanspråkstagande av underhållsfond, kr	5 014 045
Balanseras i ny räkning, kr	14 553 998

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

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	22 003 519	20 888 175
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100	237 700
Summa Rörelseintäkter		22 003 619	21 125 875
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 397 092	-12 030 513
Övriga externa kostnader	Not 5	-494 735	-385 696
Personalkostnader	Not 6	-1 839 492	-1 807 947
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 997 218	-1 965 467
Summa Rörelsekostnader		-17 728 537	-16 189 623
Rörelseresultat		4 275 082	4 936 253
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	269 191	72 094
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 330 678	-2 213 838
Summa Finansiella poster		-2 061 487	-2 141 744
Resultat efter finansiella poster		2 213 595	2 794 509
Resultat före skatt		2 213 595	2 794 509
Årets resultat		2 213 595	2 794 509

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	252 064 783	253 994 733
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	445 082	194 850
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	223 426	223 426
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		252 733 291	254 413 009
Summa Anläggningstillgångar		252 733 291	254 413 009

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		38	93
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	10 021 663	8 167 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	425 940	311 223
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		10 447 640	8 478 909
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		6 427 575	6 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		6 427 575	6 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 052 303	1 165 083
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 052 303	1 165 083
Summa Omsättningstillgångar		17 927 518	15 643 992
Summa Tillgångar		270 660 809	270 057 001



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	132 502 241	132 502 241
Fond för yttre underhåll	4 023 109	2 882 737
Summa Bundet eget kapital	136 525 350	135 384 978
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	11 826 358	10 172 222
Årets resultat	2 213 595	2 794 509
Summa Fritt eget kapital	14 039 953	12 966 730
Summa Eget kapital	150 565 303	148 351 708

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1550 000 000	78 722 056
Summa Långfristiga skulder	50 000 000	78 722 056
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	65 722 056	39 100 000
Leverantörsskulder	1 303 468	1 207 521
Skatteskulder	45 226	45 356
Övriga kortfristiga skulder	Not 16231 648	170 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 172 793 108	2 459 532
Summa Kortfristiga skulder	70 095 506	42 983 236
Summa Skulder	120 095 506	121 705 292
Summa Eget kapital och skulder	270 660 809	270 057 001

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 275 082	4 936 253
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 997 218	1 965 467
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 997 218	1 965 467
Erhållen ränta	257 625	72 094
Erlagd ränta	-2 334 351	-2 209 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 195 574	4 764 500
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-97 393	36 963
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	493 887	-269 113
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	396 494	-232 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 592 068	4 532 350
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-317 500	-223 426
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-317 500	-223 426
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	2 920 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 100 000	-15 100 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 100 000	-12 180 000
Årets kassaflöde	2 174 568	-7 871 076
Likvida medel vid årets början	15 268 276	23 139 351
Likvida medel vid årets slut	17 442 843	15 268 276



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:	5-10 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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.

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	16 525 920	15 712 146
	Hyror bostäder	2 166 102	2 088 867
	Hyror lokaler	1 991 832	1 889 252
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 060 325	1 077 800
	Hyror förbrukningsbaserad	98 615	29 317
	Hyror övrigt	2 105	3 105
	Övriga primära intäkter	184 913	126 069
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	22 029 812	20 926 555
	Hyresbortfall	-26 293	-38 380
	<i>Summa</i>	-26 293	-38 380
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	22 003 519	20 888 175

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	76 614
	Övriga sekundära intäkter	100	161 086
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	100	237 700

Övriga sekundära intäkter år 2023: Beviljat och utbetalat elstöd, 160 982 kr, samt återbäring från Länsförsäkringar, 104 kr.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-984 840	-689 061
	Snö och halk-bekämpning	-241 510	-349 754
	Reparationer	-1 421 286	-1 569 587
	Planerat underhåll	-5 014 045	-3 359 628
	El	-636 710	-835 572
	Uppvärmning	-2 192 897	-2 224 234
	Vatten	-986 078	-1 144 532
	Sophämtning	-431 453	-416 820
	Fastighetsförsäkring	-122 174	-112 649
	Kabel-TV och bredband	-161 352	-151 572
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-540 770	-529 372
	Förvaltningsavtalskostnader	-617 216	-604 501
	Övriga driftkostnader	-46 762	-43 230
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-13 397 092	-12 030 513
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-31 169	0
	Administrationskostnader	-132 542	-95 899
	Extern revision	-30 411	-27 308
	Konsultkostnader	-233 373	-118 109
	Medlemsavgifter	-6 125	-6 125
	Föreningsverksamhet	-40 392	-20 575
	Övriga förvaltningskostnader	-20 724	-117 679
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-494 735	-385 696
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	2	2
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-346 299	-326 923
	Revisionsarvode	-5 000	-12 500
	Övriga arvoden	-18 000	-12 500
	Löner och övriga ersättningar	-821 151	-801 586
	Sociala avgifter	-366 262	-358 307
	Uttagsbeskattning	-270 709	-264 609
	Övriga personalkostnader	-12 071	-31 523
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 839 492	-1 807 947

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 898 221	-1 898 221
	Avskrivning på markanläggning	-31 729	-31 729
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-67 268	-35 517
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 997 218	-1 965 467
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter bunden placering	221 912	26 460
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	47 279	45 634
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	269 191	72 094
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 330 028	-2 211 220
	Övriga räntekostnader	-650	-2 618
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 330 678	-2 213 838

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<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
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	286 515 402	286 515 402
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-32 520 669	-30 590 719
	Årets avskrivningar	-1 929 950	-1 929 950
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-34 450 619	-32 520 669
	<i>Utgående redovisat värde</i>	252 064 783	253 994 733
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	260 000 000	260 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 300 000	7 300 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	105 600 000	105 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 463 000	1 463 000
	<i>Summa</i>	374 363 000	374 363 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	192 500 000	192 500 000
	Varav i eget förvar	-27 500 000	-27 500 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	165 000 000	165 000 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 023 986	1 023 986
	Årets investeringar	317 500	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 341 486	1 023 986
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-829 136	-793 619
	Årets avskrivningar	-67 268	-35 517
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-896 404	-829 136
	<i>Utgående redovisat värde</i>	445 082	194 850
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	223 426	0
	Årets investeringar	0	223 426
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	223 426	223 426

Under år 2023 har föreningen installerat elbilsaddare. Inväntar nu beviljat bidrag från Naturvårdsverket Klimatklivet.

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	9 962 966	8 103 193
Övriga fordringar	58 697	64 400
<i>Summa Övriga fordringar</i>	10 021 663	8 167 592

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	11 566	26 460
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	414 374	284 763
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	425 940	311 223

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	0,83%	2026-03-18	50 000 000	0
Swedbank Hypotek	1,26%	2025-03-25	28 722 056	2 100 000
Swedbank Hypotek	3,0%	2025-03-28	37 000 000	0
			115 722 056	2 100 000

Långfristig del	50 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	65 722 056
Kortfristig del	65 722 056
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	1,63%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	136 338	75 715
Arbetsgivaravgifter och Källskatt	33 692	34 195
Övriga kortfristiga skulder	61 618	60 917
<i>Summa Övriga skulder</i>	231 648	170 827

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 181 060	1 662 731
	Upplupna räntekostnader	16 877	20 550
	Övriga upplupna kostnader	595 171	776 251
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 793 108	2 459 532

Not 18	Eventualförpliktelser
	Fastigo Garantibelopp
	2024-12-31: 16 332 kr
	2023-12-31: 15 573 kr

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.

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 2024.

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 2024 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pepparkaksstaden i Partille för räkenskapsåret 2024 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 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Pepparkaksstaden i Partille signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUN-BRITT PÜTT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 17:56:43



EDDI OLOF KJELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 17:58:08



EMIL MANN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 17:58:54



PATRIK BLOMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 17:59:43



PER DANIEL MATSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 18:00:50



MARIANNE HARR

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 11:27:11



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:38:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Pepparkaksstaden i Partille signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIANNE HARR

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 11:29:50



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:38:48



HSB – där möjligheterna bor

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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.