

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Pyndaren med säte i Gävle (org.nr 785000-3356) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna 41,3 och 42,2 byggd år 1978 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
135	lägenheter (bostadsrätt)	12,328,5
62	bilplatser	

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 15 maj. På stämman deltog 56 medlemmar och 3 ej medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Föreningen hade vid årets slut 136 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Anette Nygren	ordförande
Lars Jansson	vice ordförande
Henry Söderman	sekreterare
Kent Nilsson	ledamot
Jörgen Landström	ledamot
Anita Forsberg	ledamot
Elisabeth Westby	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Håkan Jansson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anette Nygren, Henry Söderman och Anita Forsberg.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmateknare har varit Anette Nygren, Lars Jansson, Robert Hintze och Ella Westby, två i förening.

Revisor har varit Stefan Alderborg med Thomas Pettersson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Åke Eriksson sammankallande och Görel Muller samt suppleant Kurt Ström.

#### **Fritidsverksamhet och aktiviteter**

Litteraturcirkel, författabesök

Qigong

Fotobok kurs

Surströmmingsfest

Soppluncher, adventskaffe, julgröt med luciatåg

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Södra Norrland och den tekniska förvaltningen har under året skötts av Triennium fastighetsentreprenad AB.

Vicevärd har varit Robert Hintze

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 227 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Livlinefästningar på tak 3 nya huvudmätare för vatten Upprustning av trapphus Byte av låscylindrar i samtliga lås
2016	Renovering av gemensamhetslokaler och biutrymmen Spolning av samtliga stammar i alla lägenheter Upprustning av cykelförråd och pergola över ingångar Plantering av nya träd på innergårdar
2017	Slipning och polering av stengolv i samtliga trappuppgångar OVK Målning av återvinningsrum Solceller uppförda på tak på N. Arbetshusgatan
2018	Renovering av kök i samlingslokalen Markarbete på innergården
2019	Tätning av fönster på alla balkonger Renovering och stenläggning av pergola Installerat solceller på tak S. Centralgatan Byte av två hissar i lill-Pyndaren

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Byte av 4 stycken hissar Fortsätta installera solceller på övriga huskroppars tre tak OVK (obligatorisk ventilationskontroll) Byte av 137 st elmätare

Föreningen har beslutat att byta ut samtliga 14 hissar (426 500 per hiss). Installation av 2 hissar 2019, 4 st hissar år 2020, 4 st hissar 2021 samt 4 st hissar år 2022, till en kostnad om ca 6 miljoner. Föreningen beräknar att erhålla bidrag om ca 70 000 per hiss vilket ger en total kostnad efter bidrag om ca 5 miljoner. Finansiering sker med egna medel.

### Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2020 ingår 251 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 501 kr/m<sup>2</sup> 2020.

## Medlemsinformation

Av föreningens 135 medlemslägenheter har under året 6 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 196 och under året har det tillkommit 7 och avgått 11 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 192.

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	6 979	6 958	6 845	6 848	6 833
Rörelseresultat i tkr	1 227	1 864	1 560	946	1 070
Resultat efter finansiella poster i tkr	857	1 388	970	344	373
Balansomslutning i tkr	45 909	45 563	44 895	44 255	45 308
Soliditet %	45	43	41	39	38
Årsavgift/kvm* i kr	501	501	501	501	501
Driftskostnad/kvm i kr	332	303	340	319	292
Räntekostnad/kvm i kr	32	40	49	50	58
Bankskuld/kvm i kr	1 937	1 994	2 034	2 075	2 115

\*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.  
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftskostnader mellan åren inte är möjlig.

8

## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 763 500	0	6 699 519	7 933 625	1 387 889
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				0	1 387 889
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			227 000	-227 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-318 285	318 285	0
Årets resultat					856 685
Belopp vid årets utgång	3 763 500	0	6 608 234	9 412 798	856 685

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	6 699 519
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	227 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-318 285
Fondbehållning vid årets slut:	6 608 234

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:**

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	9 412 798
Årets resultat	856 685
Summa	10 269 483

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning** **10 269 483**

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

8

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 979 150	7 014 433
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 979 150</b>	<b>7 014 433</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-4 093 144	-3 739 995
Övriga externa kostnader	Not 4	-250 555	-356 119
Underhåll enligt plan	Not 5	-318 285	-43 526
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-294 788	-290 479
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-728 122	-720 698
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-57 124	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 742 017</b>	<b>-5 150 818</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 237 133</b>	<b>1 863 615</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 212	13 375
Räntekostnader och liknande resultatposter		-392 660	-489 102
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-380 448</b>	<b>-475 727</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>856 685</b>	<b>1 387 889</b>

8

**Balansräkning** **2019-12-31**    **2018-12-31**

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	36 358 151	36 244 537
Pågående nyanläggningar	Not 10	791 131	0
Inventarier och installationer	Not 11	25 165	45 730
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 174 448</b>	<b>36 290 267</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**37 174 448**    **36 290 267**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		1 622	2 875
Avräkningskonto HSB		1 526 737	2 406 364
Övriga kortfristiga fordringar		3 679	6 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	598 459	265 356
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 130 497</b>	<b>2 680 763</b>

Kassa

1 718    1 718

Bank

Not 13    6 602 804    6 590 718

**Summa kassa och bank**

**6 604 522**    **6 592 436**

**Summa omsättningstillgångar**

**8 735 019**    **9 273 198**

**Summa tillgångar**

**45 909 467**    **45 563 465**

8

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	3 763 500	3 763 500
Fond för yttre underhåll	6 608 234	6 699 519
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 371 734</b>	<b>10 463 019</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	9 412 798	7 933 625
Årets resultat	856 685	1 387 889
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>10 269 483</b>	<b>9 321 513</b>

### Summa eget kapital

Not 14 **20 641 217** **19 784 532**

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	15 969 500	16 985 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 969 500</b>	<b>16 985 000</b>

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		7 910 000	7 594 500
Leverantörsskulder		312 457	202 075
Aktuell skatteskuld	Not 16	7 646	17 078
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	5 361	26 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 063 286	953 679
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 298 750</b>	<b>8 793 933</b>

### Summa skulder

**25 268 250** **25 778 933**

### Summa eget kapital och skulder

**45 909 467** **45 563 465**

8



**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Förändrade Jämförelsetal**

Vissa poster inom Driftkostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalet Driftkostnad/kvm

**Intäktsredovisning**

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

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,6% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift /fastighetsskatt**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 32 057 216 kr.



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 181 140	6 181 140
	Hysesintäkt garage och bilplatser	222 410	222 720
	Hysesintäkt övrigt	0	15 100
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	4 454	4 962
	Årsavgift konsumtionsavgift el	363 875	359 222
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	162 000	162 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 116	12 288
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	40 155	57 001
		<b>6 979 150</b>	<b>7 014 433</b>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-603 847	-465 599
	El	-563 014	-545 583
	Uppvärmning	-772 336	-788 462
	Vatten	-274 622	-271 456
	Renhållning	-209 291	-209 887
	TV, bredband, iptelefoni	-253 040	-252 997
	Serviceavtal	-100 479	-50 566
	Hissar serviceavtal & besiktning	-22 892	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-509 020	-582 640
	Försäkringar	-120 743	-118 127
	Fastighetsskatt	-185 895	-180 495
	Arrende, hyra, leasing	-388 497	-105 502
	Övriga driftskostnader	-89 468	-168 681
		<b>-4 093 144</b>	<b>-3 739 995</b>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-26 163	-24 692
	Förvaltningskostnader	-136 968	-133 624
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 580	-13 406
	Föreningsverksamhet	-15 954	-133 380
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 611	-6 517
	Förbrukningsinventarier	-15 779	0
	Medlemsavgifter HSB	-44 500	-44 500
		<b>-250 555</b>	<b>-356 119</b>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp utvändigt	-23 635	0
	Underhåll mark och utemiljö	-294 650	-43 526
		<b>-318 285</b>	<b>-43 526</b>
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-101 200	-113 100
	Löner för anställda	0	-4 290
	Vicevärdsarvode	-146 500	-120 000
	Övriga arvoden	-8 000	-5 000
	Övriga personalkostnader	0	-200
	Sociala avgifter	-38 758	-47 889
	Utbildning	-330	0
		<b>-294 788</b>	<b>-290 479</b>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-707 558	-701 580
	Inventarier	-20 564	-19 118
		<b>-728 122</b>	<b>-720 698</b>
Not 8	Övrig rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	57 124	
	Utrangering av gamla hissar		
		<b>57 124</b>	<b>0</b>

**Not 9 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 376 283	45 021 661
Omklassificering	0	333 125
Årets utrangering hissar	-142 100	0
Årets investering hissar	878 296	21 497
Ingående anskaffningsvärde mark	4 357 000	4 357 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 469 479</b>	<b>49 733 283</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-13 488 746	-12 787 166
Årets utrangering hissar	84 976	0
Årets avskrivningar byggnader	-707 558	-701 580
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-14 111 328</b>	<b>-13 488 746</b>

**Utgående bokfört värde**

**36 358 151 36 244 537**

Bokförda värden byggnader

32 001 151 31 887 537

Bokförda värden mark

4 357 000 4 357 000

**Fastighetsbeteckning:** Söder 41:3 och 42:2 i Gävle

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1978	102 000 000	36 000 000	138 000 000	109 000 000
		<b>102 000 000</b>	<b>36 000 000</b>	<b>138 000 000</b>	<b>109 000 000</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar**

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	333 125
Årets Investering	791 131	0
Omklassificering till Byggnader avser solceller	0	-333 125
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>791 131</b>	<b>0</b>

Pågående nyanläggningar avser installation av solceller och planeras vara klart under 2020.

Till en total kostnad av 1 293 750 kr

Tillkommer gör kostnader för besiktning, upphandling mm.

**Not 11 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	346 897	339 009
Årets investeringar	0	7 888
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>346 897</b>	<b>346 897</b>
Ingående avskrivningar	-301 167	-282 050
Årets avskrivningar	-20 564	-19 118
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-321 732</b>	<b>-301 167</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>25 165</b>	<b>45 730</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

8

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	139 179	120 743
Förutbetald vatten	25 086	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	63 383	63 375
Förutbetald HSB Södra Norrland	34 445	34 242
Förutbetald Umeå release	3 660	3 551
Förutbetald Gävle kommun	262 368	
Förutbetald fastighetsskötsel	17 820	
Förutbetald energitjänstavgift	4 848	
Förutbetald Home solution	10 631	
Upplupen intäkt el	37 039	43 445
	<b>598 459</b>	<b>265 356</b>

**Not 13 Bank**

SBAB	3 531 485	3 519 398
Handelsbanken	993 193	993 193
Länsförsäkringar	1 000 498	1 000 498
Swedbank	1 077 628	1 077 628
	<b>6 602 804</b>	<b>6 590 717</b>

**Not 14 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 763 500	0	6 699 519	7 933 625	1 387 889
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 387 889	-1 387 889
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			227 000	-227 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-318 285	318 285	
Årets Resultat					856 685
Belopp vid årets utgång	<b>3 763 500</b>	<b>0</b>	<b>6 608 234</b>	<b>9 412 798</b>	<b>856 685</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,52%	2020-06-01	6 853 000	0
Stadshypotek		1,66%	2020-10-30	1 057 000	225 000
Stadshypotek		1,55%	2023-03-01	8 625 000	0
Stadshypotek		1,15%	2024-06-01	7 344 500	0
				<b>23 879 500</b>	<b>225 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>15 969 500</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	900 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	22 754 500

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning varav i eget förvar	39 033 000	39 033 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>39 033 000</b>	<b>39 033 000</b>

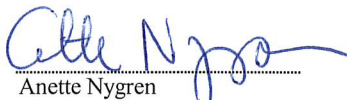
**Not 16 Aktuell skatteskuld**

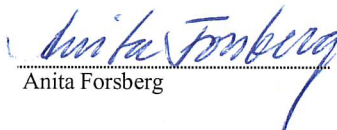
Årets beräknade skatteskuld	7 646	17 078
	<b>7 646</b>	<b>17 078</b>

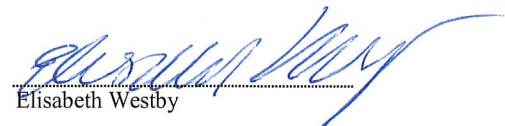
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	3 150	3 072
Arbetsgivaravgifter	1 073	1 676
Övriga kortfristiga skulder	1 138	21 853
	<b>5 361</b>	<b>26 601</b>

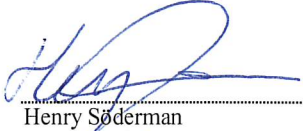
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	50 900	50 900
Upplupen snöröjning	0	22 650
Upplupna sociala avgifter	15 993	15 993
Upplupen el, värme, renhållning	139 653	176 393
Upplupna räntekostnader	12 603	13 226
Upplupen revision	25 474	24 440
Upplupen reparation	0	63 008
Upplupen städning	0	11 528
Upplupen medlemsaktiviteter	0	3 197
Upplupen trädgårdsskötsel	0	10 369
Upplupna förbrukningsmaterial	0	4 512
Upplupen arrendeavgift	0	61 543
Upplupen telefoni	113	0
Upplupen kostnad hissbyte	298 376	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	520 174	495 920
	<b>1 063 286</b>	<b>953 679</b>

21/4 2020

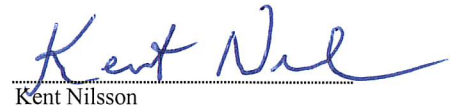
  
Anette Nygren

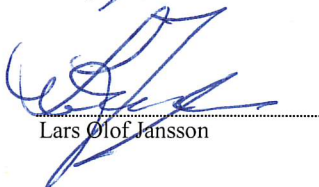
  
Anita Forsberg

  
Elisabeth Westby

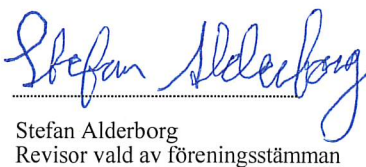
  
Henry Söderman

  
Jörgen Landström

  
Kent Nilsson

  
Lars Olof Jansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-06

  
Stefan Alderborg  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Eeva-Riitta Salmi  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Pyndaren, org.nr. 785000-3356

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pyndaren för år 2019

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda 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 HSB Brf Pyndaren för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 trygghande 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Gävle den 6/5 2020

Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Stefan Alderborg

Av föreningen vald revisor