



HSB – där möjligheterna bor

HSBs bostadsrättsförening Pyndaren i Gävle

DAGORDNING ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоорdförande
3. anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - Motion 1, Ljudisolera fönster
 - Motion 2, Inhägnad av innergård
25. föreningsstämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Pyndaren med säte i Gävle (org.nr 785000-3356) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Söder 41;3 och Söder 42;2, byggd år 1978-1979 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 m²</u>
135	lägenheter (bostadsrätt)	12,328,5
62	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 15 juni. På stämman genom poströstning deltog 54 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Angående påverkan av Covid-19; valde styrelsen att senarelägga stämman och att den skulle ske genom poströstning.

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, Lars Jansson, Kent Nilsson och Jörgen Landström .

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anette Nygren, Lars Jansson, Robert Hintze och Elisabeth Westby, två i förening.

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

Valberedning har varit Görel Muller, Robert Hintze samt Bo Lennström.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Bokcirkel
Qigong
Fotokurs
Sopplunch
Boule

Styrelsens kommentarer: Pga Covid 19 så har nästan alla aktiviteter det här året satts på paus.

Styrelsen ordnade korvgrillning och tipsrunda i september för medlemmarna.

Lars Jansson studieorganisatör.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts från 2020-01-01 och arbetet med att redovisa moms på IMD har påbörjats. Retroaktiv rättelse gällande 2018-02-01 t o m 2020-12-31 kommer att ske under 2021 och kommer att redovisas under nästkommande räkenskapsår.

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: 251 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Renovering av gemensamhetslokaler och bi utrymmen Spolning av samtliga stammar i alla lägenheter Upprustning av cykelförråd och pergola över ingångar
2017	Slipning och polering av stengolv i samtliga trappuppgångar OVK Målning av återvinningsrum Solceller uppförda på N. Arbetshusgatan
2018	Renovering kök i samlingslokalen Markarbete på innergård
2019	Tätning av fönster på alla balkonger Renovering och stenläggning av pergola Installerat solceller på S. Centralgatan Byte av två hissar i Lill-Pyndaren
2020	Byte av fyra st hissar S Kopparslagargatan och Brunnsgatan 76 Installerat solceller på dom övriga tre taken, Brunnsgatan, S Koppaslagargatan och Lill-Pyndaren Byte av 137 stycken elmätare

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Byte av fyra stycken hissar, Brunnsgatan och S Centralgatan OVK Markarbeten bl.a ny asfaltsbeläggning vid entréer

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

OVK skulle ha gjorts under 2020 men är uppskjuten till 2021 pga covid-19.

Förväntad framtida Kostnadsutveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 302 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 511 kr/m² 2021.

Motivering till avgiftshöjning: Styrelsen har efter genomgång av nuvarande och framtida underhållsåtgärder beslutat att höja avgiften med 2%. Föreningen har inte höjt avgiften sedan 2009.

Medlemsinformation

Av föreningens 135 medlemslägenheter har under året 7 st överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 192 och under året har det tillkommit 5 och avgått 9 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 188.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	6 995	6 979	6 958	6 845	6 848
Rörelseresultat i tkr	1 970	1 227	1 864	1 560	946
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 666	857	1 388	970	344
Balansomslutning i tkr	47 446	45 909	45 563	44 895	44 255
Soliditet %	47	45	43	41	39
Årsavgift/kvm* i kr	501	501	501	501	501
Driftskostnad/kvm i kr	281	332	303	340	319
Räntekostnad/kvm i kr	25	32	40	49	50
Bankskuld/kvm i kr	1 919	1 937	1 994	2 034	2 075

*Årsavgiften består av 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. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 763 500	0	6 608 234	9 412 798	856 685
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				856 685	-856 685
Innevarande års avs/dis			251 000	-251 000	
Årets resultat					1 666 371
Belopp Vid årets slut	3 763 500	0	6 859 234	10 018 483	1 666 371

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	6 608 234
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	251 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	6 859 234

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	10 018 483
Årets resultat	<u>1 666 371</u>
Summa	11 684 854

Av styrelsen föreslagen extra avsättning till fond utöver plan	<u>- 1 000 000</u>
---	--------------------

Balanseras i ny räkning **10 684 854**

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

RESULTATRÄKNING		Not 1	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2		6 995 126	6 979 150
Summa rörelseintäkter			6 995 126	6 979 150
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3		-3 466 391	-3 704 647
Övriga externa kostnader	Not 4		-521 190	-639 052
Underhåll enligt plan	Not 5		0	-318 285
Personalkostnader och arvoden	Not 6		-271 927	-294 788
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7		-765 589	-728 122
Övriga rörelsekostnader	Not 8		0	-57 124
Summa rörelsekostnader			-5 025 098	-5 742 017
Rörelseresultat			1 970 029	1 237 133
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster			7 187	12 212
Räntekostnader och liknande resultatposter			-310 739	-392 660
Övriga finansiella poster	Not 9		-106	0
Summa finansiella poster			-303 658	-380 448
Årets resultat			1 666 371	856 685

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	38 986 990	36 358 151
Inventarier och installationer	Not 11	4 601	25 165
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	791 131
Summa materiella anläggningstillgångar		38 991 592	37 174 448

Summa anläggningstillgångar

38 991 592 **37 174 448**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 845	1 622
Avräkningskonto HSB		2 779 441	1 526 737
Övriga kortfristiga fordringar		12 300	3 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	550 709	598 459
Summa kortfristiga fordringar		3 344 295	2 130 497

Kassa

Bank

Summa kassa och bank

		0	1 718
	Not 14	5 109 919	6 602 804
		5 109 919	6 604 522

Summa omsättningstillgångar

8 454 214 **8 735 019**

Summa tillgångar

47 445 806 **45 909 467**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	3 763 500	3 763 500
Fond för yttre underhåll	6 859 234	6 608 234
Summa bundet eget kapital	10 622 734	10 371 734

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 018 483	9 412 798
Årets resultat	1 666 371	856 685
Summa fritt eget kapital	11 684 854	10 269 483

Summa eget kapital

Not 15	22 307 588	20 641 217
--------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	22 822 500	15 969 500
Summa långfristiga skulder		22 822 500	15 969 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	832 000	7 910 000
Leverantörsskulder		577 085	312 457
Aktuell skatteskuld	Not 17	13 912	7 646
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	70 198	5 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	822 523	1 063 286
Summa kortfristiga skulder		2 315 718	9 298 750

Summa skulder

25 138 218	25 268 250
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

47 445 806	45 909 467
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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.

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 1,5% 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 BFAR 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 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 181 140	6 181 140
	Hysesintäkt garage och bilplatser	265 710	222 410
	Hysesintäkt övrigt	27 100	0
	Årsavgift vatten	6 125	4 454
	Årsavgift el	329 957	363 875
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	161 984	162 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	17 269	5 116
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	5 841	40 155
		6 995 126	6 979 150
Not 3	Driftskostnader		
		2020-12-31	2019-12-31
	Reparationer	-500 544	-603 847
	El	-494 270	-563 014
	Uppvärmning	-741 564	-772 336
	Vatten	-330 620	-274 622
	Renhållning	-214 296	-209 291
	TV, bredband, iptelefoni	-253 061	-253 040
	Serviceavtal	-103 883	-100 479
	Hissar serviceavtal & besiktning	-31 359	-22 892
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-412 076	-509 020
	Försäkringar	-139 179	-120 743
	Fastighetsskatt	-195 907	-185 895
	Övriga driftskostnader	-49 633	-89 468
		-3 466 391	-3 704 647
Not 4	Övriga externa kostnader		
		2020-12-31	2019-12-31
	Externt revisionsarvode	-24 997	-26 163
	Förvaltningskostnader	-137 780	-136 968
	Kostnader överlåtelse och panter	-18 147	-5 580
	Föreningsverksamhet	0	-15 954
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 885	-5 611
	Konsulter	-12 100	0
	Förbrukningsinventarier	0	-15 779
	Medlemsavgifter HSB	-44 500	-44 500
	Arrende, hyra, leasing	-274 781	-388 497
		-521 190	-639 052
Not 5	Underhåll enligt plan		
		2020-12-31	2019-12-31
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-23 635
	Underhåll mark och utemiljö	0	-294 650
		0	-318 285
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
		2020-12-31	2019-12-31
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-105 900	-101 200
	Vicevärdsarvode	-126 000	-146 500
	Övriga arvoden	-7 000	-8 000
	Sociala avgifter	-33 027	-38 758
	Utbildning	0	-330
		-271 927	-294 788



HSB – där möjligheterna bor

HSBs Brf Pyndaren i Gävle

Org nr 785000-3356

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-745 025	-707 558
	Inventarier	-20 564	-20 564
	Summa avskrivningar	-765 589	-728 122
Not 8	Övrig rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	57 124
		0	57 124
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Bankkostnader	-106	0
		-106	0

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 112 479	45 376 283
Årets investering solceller	1 342 045	0
Årets investering Hissar	1 737 156	0
Årets investering byggnader, nya elmätare	294 663	736 196
Ingående anskaffningsvärde mark	4 357 000	4 357 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 843 343	50 469 479

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-14 111 328	-13 488 746
Årets försäljning, utrangering gamla hissar	0	84 976
Årets avskrivningar byggnader	-745 025	-707 558
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 856 353	-14 111 328

Utgående bokfört värde

38 986 990 36 358 151

Bokförda värden byggnader	34 629 990	32 001 151
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	138 000 000
		102 000 000	36 000 000	138 000 000	138 000 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	346 897	346 897
Utgående anskaffningsvärden	346 897	346 897
Ingående avskrivningar	-321 732	-301 167
Årets avskrivningar	-20 564	-20 564
Utgående avskrivningar	-342 296	-321 732
Utgående bokfört värde	4 601	25 165

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar, Solceller	791 131	0
Årets Investering	0	791 131
Omklassificering till Byggnader & Mark, Solceller	-791 131	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	791 131

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	156 430	139 179
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	0	25 086
Förutbetald kabel-TV och bredband	63 388	63 383
Förutbetald HSB Södra Norrland	34 445	34 445
Förutbetald fastighetsskötsel	0	17 820
Förutbetald Umeå relese	2 712	3 660
Förutbetald Gävle kommun	262 368	262 368
Förutbetald energitjänsttalt		4 848
Förutbetald Home solutions		10 631
Upplupna elintäkt	31 366	37 039
	550 709	598 459

Not 14 Bank			
SBAB		2 038 600	3 531 485
Handelsbanken		993 193	993 193
Länsförsäkringar		1 000 498	1 000 498
Swedbank		1 077 628	1 077 628
		<u>5 109 919</u>	<u>6 602 804</u>

Not 15 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 763 500	0	6 608 234	9 412 798	856 685
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	856 685	-856 685
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			251 000	-251 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					1 666 371
Belopp vid årets utgång	3 763 500	0	6 859 234	10 018 483	1 666 371

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån		0,90%	2025-06-28	6 853 000	0
Stadshypotek		0,70%	2021-02-01	832 000	0
Stadshypotek		1,55%	2023-03-01	8 625 000	0
Stadshypotek		1,15%	2024-06-01	7 344 500	0
				<u>23 654 500</u>	<u>0</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 22 822 500
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 23 654 500

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

Ställda säkerheter

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

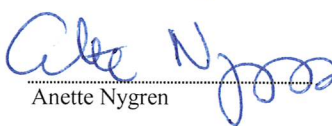
Not 17 Aktuell skatteskuld			
Årets beräknade skatteskuld		13 912	7 646
		<u>13 912</u>	<u>7 646</u>

Not 18 Övriga kortfristiga skulder			
Mervärdesskatt		59 270	0
Personalens källskatt		3 150	3 150
Arbetsgivaravgifter		1 072	1 073
Övriga kortfristiga skulder		6 706	1 138
		<u>70 198</u>	<u>5 361</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

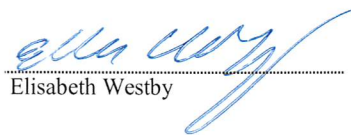
Upplupna löner och arvoden	58 200	50 900
Upplupen reparationskostnader	5 705	0
Upplupna sociala avgifter	18 286	15 993
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	159 247	139 653
Upplupna räntekostnader	12 455	12 603
Upplupen revision	20 519	25 474
Upplupen telefoni	0	113
Upplupen kostnad hissbyte	0	298 376
Upplupen snöröjning	2 076	
Upplupen förvaltningskostnad	2 765	
Upplupen datakommunikation	649	
Förutbetalda årsavgifter och hyror	542 621	520 174
	822 523	1 063 286

6/4 2021

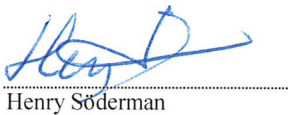
 

Anette Nygren

Anita Forsberg



Elisabeth Westby



Henry Söderman



Jörgen Landström

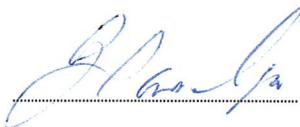


Kent Nilsson

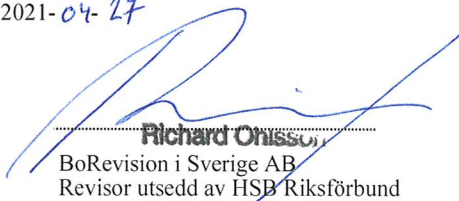


Lars Olof Jansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-27



Revisor vald av föreningsstämman


Richard Ohlsson
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 2020

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Revisornas 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 revisionssed 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 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, 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn 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 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:

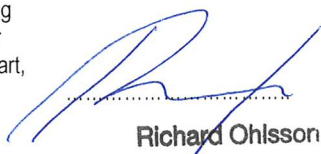
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 27/4 2020



Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Curt Hasselgren

Av föreningen vald revisor

Motioner inlämnade till Brf Pyndarens Årsstämma 2021

1. **Ljudisolering fönster mot Brunnsgatan**

Inlämnat av Jan o Eva Höglund Brunnsgatan 78

2. **Inhägnad av innergården vid
"Lill Pyndaren"**

Inlämnat av Lena Flygmark
S Kopparslagargatan 16A

**Styrelsen för Brf Pyndaren föreslår avslag av
båda motionerna**

Motiveringar

Förslag 1 Enl HSB:s stadgar §31 ansvarar
Bostadsrättsinnehavaren för
glas i fönster t ex isolerglas

Förslag 2 En inhägnad skulle avsevärt
försvåra t ex sophämtning och
snöröjning

Styrelsen BRF Pyndaren

2021-04-20

Feb-2021

Vi har en önskan
om byte till ljudisolerade
fönster mot Brunnsgatan.

En kraftigt ökad
motorfordonstrafik på
gatan gör att bostaden
får en störande
inomhusmiljö.

Ett byte av fönster
mot Brunnsgatan skulle
ge de boende en
förbättrad och
hälsosammare inomhus-
miljö.

Jan och Ewa
Höglund
Brunnsgatan 78

Antk. 25/2-21

Till

Brf Pyndarens

Årsstämma 2021

Hej,

Här bifogar jag min motion från 2020 som är ännu mera aktuell nu.

Det kom inget comback på det förra året.

Motionen kompletterar jag med bilder från mitten av december 2020.

Som heltidsarbetande är jag inte hemma så mycket, men en del som händer hinner jag se.

Det är på tiden att observera och göra åtgärder.

Kan tänka att det händer mycket mera än jag hinner se. Prata med folk som bor i Lill Pyndaren.

Jag bor i Pyndaren sedan 2003 och därför vill jag ta upp den frågan nu:

SÄKERHET för oss som bor i det huset.

Lena Flygmark

Södra Kopparslagargatan 16A

Gävle 2021 -03-25

Till

Brf. Pyndarens
Årsstämma 2020

Angående inhägnad av innergården för "Lill Pyndaren" – Södra Kopparslagargatan 16A/B

På sistone (2019–2020) har undertecknad och flertal grannar boende i huset noterat att unga vuxna människor kommer utifrån till innergården för att olovligt nyttja uteplatsen utan att ha någon anknytning till föreningen eller boende/anhöriga i huset.

Innergården ligger inom synhåll från Vävareparken varför det kan uppfattas för utomstående legitimt att ta sig till en mer undanskymd innergård för att fördriva tid och störa de boende med sitt uppträdande. Flödet av boenden till och från huset under en dag är relativt liten jämfört med "Stor Pyndaren" och att observationsförmågan är betydligt bättre för boenden och de som rör sig på innergården. Likaså saknar "Lill Pyndarens" innergård (där grillplats med bänkar/bord finns) nästan all insyn från Nedre Arbetshusgatan som är en relativt liten trafikerad gata, varför det kan tilltala en viss grupp av människor.

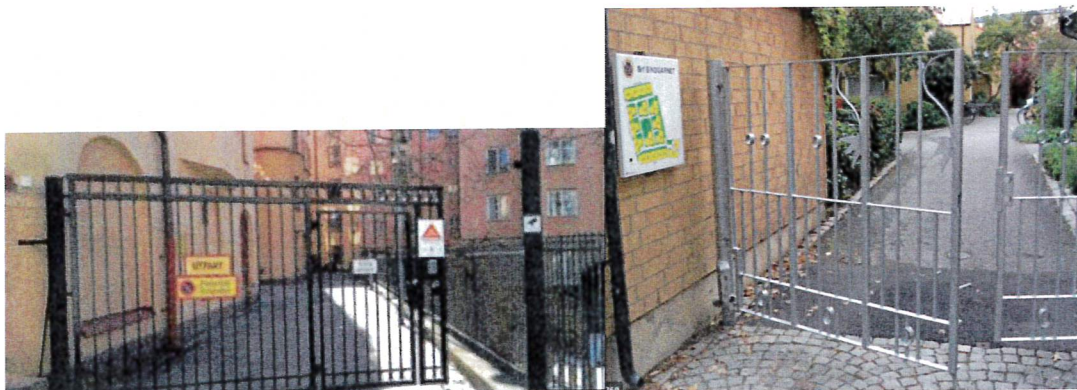
Aktuellt beteende från utomstående unga vuxna människor skapar en känsla av otrygghet hos undertecknad och hos flertal av grannarna som har noterat samma händelser, detta kan i sin tur eskalera till något värre som kan drabba den enskilda i huset t.ex. utstuderande av rörelsemönster hos boende för att planera inbrott eller andra direkta/indirekta brottshandlingar.

Aktuell skyltning med "Privat område" till innergården, se figur 1, kan således ej uppfattas och respekteras av de unga vuxna människor som vistas på våran fina innergård med tillhörande grillplats mm.



Figur 1. Aktuell skyltning till innergården

En mer distinkt och svårforcerad inhägnad skulle därmed hindra utomstående människor att ta sig in till våran innergård och skapa en känsla av otrygghet samt störa boende. Likaså olovlig parkering av bilar, mopeder och cyklar skulle hindras. Utomstående som har ett ärende i föreningen eller avser att besöka anhöriga/boende hänvisas till trapphusingång från Södra Kopparslagargatan. Förslag på inhägnad kan ses i figur 2.



Figur 2. Bild t.v. grind med inbyggd slagdörr och t.h. en grind utan slagdörr tillhörande en HSB förening

Undertecknad motionär förelägger årsstämman följande yrkanden:

- Investeringsbeslut för att installera en lämplig inhägnad och med tydlig skyltning till innergård för Södra Kopparslagargatan 16A/B för att förhindra att obehöriga kommer in på privat område.

Lena Flygmark
Södra Kopparslagargatan 16A

Gävle, 2020-06-10

Gäule 2021-03-25