

# 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.

Firmatecknare 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**

Litteratursirkel, författarbesök

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

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

| ÅR   | UNDERHÅLLSÅTGÄRD                                                                                                                                               |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2020 | Byte av 4 stycken hissar<br>Fortsätta installera solceller på övriga huskroppars tre tak<br>OVK (obligatorisk ventilationskontroll)<br>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 totalkostnad 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-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 3 763 500            | 0                       | 6 699 519                   | 7 933 625              | 1 387 889         |
| Resultatdisposition<br>enligt stämmobeslut                            |                      |                         | 0                           | 1 387 889              | -1 387 889        |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 227 000                     | -227 000               | 0                 |
| Ianspråktagande av<br>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<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>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        |
| <b>Summa kassa och bank</b> |        | <b>6 604 522</b> | <b>6 592 436</b> |

### 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<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>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.



| 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 relese                             | 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-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång                                               | 3 763 500            | 0                       | 6 699 519               | 7 933 625              | 1 387 889      |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut                            |                      |                         | 0                       | 1 387 889              | -1 387 889     |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 227 000                 | -227 000               |                |
| Ianspråktagande<br>av fond för yttre<br>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<br>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 kortfristig, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

#### Ställda säkerheter

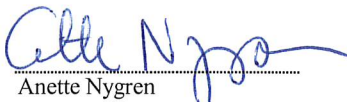
|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 39 033 000        | 39 033 000        |
| varav i eget förvar             |                   |                   |
| <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> |

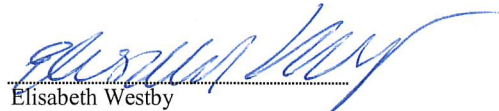
| Not 17 Övriga kortfristiga skulder |              |               |
|------------------------------------|--------------|---------------|
| Personalens källskatt              | 3 150        | 3 072         |
| Arbetsgivaravgifter                | 1 073        | 1 676         |
| Övriga kortfristiga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

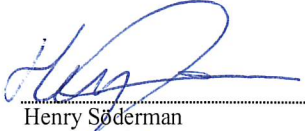
| Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |                  |                |
|-----------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden                          | 50 900           | 50 900         |
| Upplupen snöröjning                                 | 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

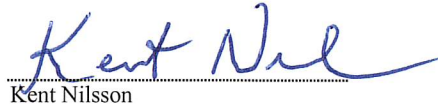
  
Anette Nygren

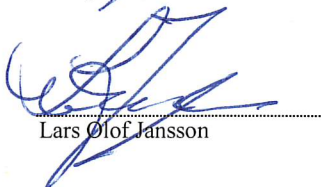
  
Anita Forsberg

  
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 Salminen  
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 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 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 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

lu 8

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 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 6 / 5 2020



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Stefan Alderborg

Av föreningen vald revisor