HSBs brf Pernau i Gävle
Org.nr 785000-3281

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Pernau med säte i Gävle (org.nr 785000-3281) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Södertull 49:9,10,11, byggd år 1973 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten var fullvärdeförsäkrad i Protector under 2019, från den 1 januari 2020 är fastigheten försäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

Antal	Benämning	Total yta m^2
223	lägenheter (bostadsrätt)	14 545
4	lokaler (hyresrätt)	75
70	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-29. På stämman deltog 48 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 224 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Mikael Rusthoi	ordförande
Jenny Riddarström	vice ordförande t.o.m. Augusti, Avgått
Toni Holm	sekreterare/Webb o info. ansvarig
Anneli Westlund	Studieorganisatör/Störningsärende
Caroline Dahlström	ledamot/ Störningsärenden
Unni Larsson	ledamot/Webb o Info. ansvarig
Inger Jensen	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

Årsstämman tog beslut om att vi inte skall ha några styrelsesuppleanter.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Rusthoi, Anneli Westlund och Jenny Riddarström (Har avgått augusti)

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Mikael Rusthoi, Toni Holm, Jenny Riddarström och Jan Lanshammar (Vice värd) två i förening.

Revisor har varit Anders Kvick vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Inger Dahlgren (sammankallande) och Lisa Ledin.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Fritidskommittén har bestått av: Lisa Ledin, Justyna Wajda och Anneli Westlund

Genomförda aktiviteter maj 2019 – september 2019
Den 20 maj hade vi korvgrillning, boule och kubb på gården. En uppskattad kväll av både barn och vuxna. Cirka 20 personer kom under kvällen och umgicks, åt korv och hade trevligt i solen under blommande träd.

Årsmötet ägde rum den 29 maj. Ca 55 medlemmar deltog. Föreningen bjöd på härlig smörgåstårta och kaffe.

Den 24 augusti hade vi ölprovning i lokalen. Deltagarna betalade en inträdesavgift och då ingick provsmakning av fem olika sorters fin öl. Ölsorterna provades, avnjöts, diskuterades och bedömdes. Ca 15 personer deltog i ölprovningen, som uppskattades av män och kvinnor i olika åldrar.

Efter ölprovningen dukades det upp till kräftskiva på gården. Var och en hade med sig egna kräftor, pajer och dryck. Föreningen bjöd på smör och bröd samt kaffe, och vid kräftskivan också ca 15 personer, men inte enbart samma personer som på ölprovningen. Det var god stämning och trevligt umgänge en skön augustikväll.

Den 15 september hade vi spelsöndag. Vi dukade upp kaffe med dopp och allehanda spel. Barn och vuxna som deltog fann varandra och hade en trevlig eftermiddag tillsammans. En grupp damer fortsätter efter detta att träffas och spelar kort.

Julfesten genomfördes av styrelsen, julfesten avlöpte bra som vanligt, ca 35 medlemmar deltog.

Studieverksamhet
Nya styrelsemedlemmar erbjuds styrelseutbildning via webbkurs.

Finns intresse bland medlemmarna om att vi anordnar någon medlemsutbildning så tala med vår studieorganisatör.

Vicevärd
Har varit Jan Lanshammar. Han har haft expeditionstid helgfria tisdagar.

Miljöarbetet
Miljöansvarig har varit Vicevärd Jan Lanshammar

Förvaltning
Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Fastighetsskötsel och trappstädning har ombesörjts av Fastighetsskötare Ulf Brodin.

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: 566 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-09-24.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRDER/INVESTERINGAR
2016	Påbörjade arbetet med skadade räcken runt Bl.a. lekplatserna, byta ut räcken och måla alla räcken. Påbörjade även målning av golv i källargångar och tvättstugor.
2017	Arbetet med räcken runt lekplatserna och målning av golv i källare och tvättstugor slutfördes. Rensning av ventilationssystemet samt OVK. Radonmätning av runt 120 lägenheter påbörjades. Det gjordes en stamrust av 5 lägenheter i 69A på grund av vattenskada.
2018	Vattenskada lägenhet 71H, Bastun utriven på grund av fuktskada. Tätning av sprickor mellan huskropparna i källarna i hus 67 och 71. Två tvättstugor nedmonterade och bortforslade, tidigare stängda. Upphandling av Stambyte.

2019	Utbyte av hiss i 71 E och 71 C beställt. Tvättmaskin utbytt. Stamrust påbörjades januari och är färdigt under 2020 med en beräknad kostnad på 35 miljoner kronor. Byte av Lås till entréer och lägenheter samt källare o förråd har gjorts till en kostnad av 1,5 miljoner kr.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRDER/INVESTERINGAR
2020	Fortsatt stambyte, byte av tre st hissar.
2021	Byte av hissar, vid behov byte tvättmaskiner, upphandla målning av trappor och entréer
2022	Fortsätta hissbytet, målning av trappor o entréer

Föreningen har påbörjat med större investering av stamrust och denna beräknas vara klar 2020.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 2,5%.

I budget för 2020 ingår 533 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 4,8% för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 558 kr/m^2 2020.

Motivering till avgiftshöjning: Betalning av lån tagna för stamrust samt låsbytet.

Medlemsinformation

Av föreningens 223 medlemslägenheter har under året 30 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 276 och under året har det tillkommit 42 och avgått 42 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 276.

ers

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	8 483	8 243	8 042	8 053	7 929
Rörelseresultat i tkr	234	804	613	1 081	637
Resultat efter finansiella poster i tkr	-154	502	240	704	221
Balansomslutning i tkr	57 010	42 972	30 807	31 191	30 074
Soliditet %	21	29	39	38	37
Årsavgift/kvm* i kr	532	519	504	504	487
Driftskostnad/kvm i kr	415	387	394	372	394
Räntekostnad/kvm i kr	27	21	26	26	29
Bankskuld/kvm i kr	2 790	1 983	1 176	1 189	1 203

*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.

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	1 966 800	367 000	2 606 928	7 088 409	502 276
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	502 276	-502 276
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			566 000	-566 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-509 541	509 541	0
Årets resultat					-154 008
Belopp vid årets utgång	1 966 800	367 000	2 663 387	7 534 226	-154 008

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 606 928
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	566 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-509 541
Fondbehållning vid årets slut:	2 663 387

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	7 534 226
Årets resultat	-154 008
Summa	7 380 218

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	**7 380 218**

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

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 482 845	8 250 942
Summa rörelseintäkter		**8 482 845**	**8 250 942**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 074 388	-5 661 271
Övriga externa kostnader	Not 4	-295 141	-520 454
Underhåll enligt plan	Not 5	-509 541	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-417 502	-415 864
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-952 712	-849 356
Summa rörelsekostnader		**-8 249 284**	**-7 446 944**
Rörelseresultat		**233 561**	**803 998**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		239	107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-387 808	-301 829
Summa finansiella poster		**-387 569**	**-301 722**
Årets resultat		**-154 008**	**502 276**

ers

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	23 816 923	23 779 862
Pågående nyanläggningar	Not 9	26 139 327	45 150
Inventarier och installationer	Not 10	18 815	25 517
Summa materiella anläggningstillgångar		49 975 064	23 850 529
Summa anläggningstillgångar		**49 975 064**	**23 850 529**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		12 126	9 279
Avräkningskonto HSB		6 226 630	18 556 681
Övriga kortfristiga fordringar		5 484	7 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	789 023	543 082
Summa kortfristiga fordringar		7 033 264	19 116 441
Kassa		2 015	4 879
Summa kassa och bank		2 015	4 879
Summa omsättningstillgångar		**7 035 279**	**19 121 320**
Summa tillgångar		**57 010 343**	**42 971 849**

ers

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 966 800	1 966 800
Upplåtelseavgifter		367 000	367 000
Fond för yttre underhåll		2 663 387	2 606 928
Summa bundet eget kapital		4 997 187	4 940 728
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 534 226	7 088 409
Årets resultat		-154 008	502 276
Summa fritt eget kapital		7 380 217	7 590 685
Summa eget kapital	Not 12	**12 377 404**	**12 531 412**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	30 880 000	19 040 000
Summa långfristiga skulder		30 880 000	19 040 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 905 560	9 946 720
Medlemmarnas inre fond	Not 14	35 661	40 053
Leverantörsskulder		2 750 651	324 311
Aktuell skatteskuld	Not 15	12 623	30 025
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	25 587	22 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 022 856	1 036 852
Summa kortfristiga skulder		13 752 939	11 400 437
Summa skulder		**44 632 939**	**30 440 437**
Summa eget kapital och skulder		**57 010 343**	**42 971 849**

ers

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 2,7% 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 inga skattemässiga underskott sedan tidigare.

ers

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	7 740 072	7 551 276
	Hyresintäkt lokaler	18 104	17 064
	Hyresintäkt garage och bilplatser	80 800	80 800
	Hyresintäkt övrigt	39 860	38 560
	Årsavgift konsumtionsavgift el	508 034	494 633
	Övriga intäkter i verksamheten	2 000	3 200
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	62 084	56 139
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	31 891	9 270
		8 482 845	**8 250 942**

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-842 791	-476 873
	El	-680 566	-634 810
	Uppvärmning	-1 459 570	-1 503 296
	Vatten	-473 645	-479 181
	Renhållning	-341 138	-351 817
	TV, bredband, iptelefoni	-84 888	-83 070
	Serviceavtal	-77 600	-60 469
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-969 469	-971 850
	Försäkringar	-357 522	-340 146
	Fastighetsskatt	-309 771	-300 711
	Arrende, hyra, leasing	-73 852	-73 022
	Övriga driftskostnader	-403 577	-386 026
		-6 074 388	**-5 661 271**

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-18 240	-17 880
	Förvaltningskostnader	-115 569	-343 800
	Kostnader överlåtelse och panter	-65 838	-56 430
	Föreningsverksamhet	-3 532	-11 533
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 974	-11 227
	Förbrukningsinventarier	-6 088	-8 634
	Medlemsavgifter HSB	-70 900	-70 900
	Kundförluster m m	0	-50
		-295 141	**-520 454**

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll byggnad, Elmätare och del av låsbyte, byte av tvättmaskin	-491 041	0
	Underhåll mark och utemiljö, Betongstationer	-18 500	0
		-509 541	**0**

Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-95 000	-103 500
	Vicevärdsarvode	-220 008	-210 841
	Övriga arvoden	0	0
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Sociala avgifter	-96 494	-95 523
		-417 502	**-415 864**

Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-938 923	-839 373
	Markanläggningar	-7 087	-7 087
	Inventarier	-6 702	-2 895
		-952 712	**-849 356**

ers

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 923 020	33 923 020
Årets investering byggnader, Låsbyte	983 071	0
Ingående anskaffningsvärde mark	2 106 000	2 106 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	283 500	283 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**37 295 591**	**36 312 520**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-12 497 219	-11 657 846
Årets avskrivningar byggnader	-938 923	-839 373
Ingående avskrivningar markanläggningar	-35 439	-28 351
Årets avskrivningar markanläggningar	-7 087	-7 087
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-13 478 669**	**-12 532 658**
Utgående bokfört värde	**23 816 923**	**23 779 862**
Bokförda värden byggnader	21 469 949	21 425 801
Bokförda värden mark	2 106 000	2 106 000
Bokförda värden markanläggningar	240 974	248 061

Fastighetsbeteckning: Södertull 49:9, 41:10 och 41:11 i Gävle.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	1973	110 000 000	39 000 000	149 000 000	116 000 000
Lokaler		174 000	96 000	270 000	256 000
		110 174 000	**39 096 000**	**149 270 000**	**116 256 000**

Not 9 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	**45 150**	**0**
	26 094 177	45 150
	0	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	**26 139 327**	**45 150**

Pågående nyanläggningar avser stambyte Och planeras vara klart under 2020 Till en total kostnad av 35 250 000 kr Tillkommer gör kostnad för besiktning, upphandling mm.

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	489 561	468 796
Årets investeringar	0	20 765
Utgående anskaffningsvärden	489 561	489 561
Ingående avskrivningar	-464 044	-461 149
Årets avskrivningar	-6 702	-2 895
Utgående avskrivningar	-470 746	-464 044
Utgående bokfört värde	**18 815**	**25 517**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

ers

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	376 187	349 709
Förutbetalt HSB Södra Norrland	194 310	95 158
Förutbetalt vatten	42 164	
Förutbetald kabel-TV och bredband	22 232	21 714
Förutbetald Anticimex	23 437	0
Förutbetald Hisslarm	6 288	5 546
Förutbetalt Styr och ställer	18 010	17 529
Förutbetalt Gävle kommun	47 425	
Upplupen elintäkt	58 970	53 426
	789 023	**543 082**

Not 12 Eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 966 800	367 000	2 606 928	7 088 409	502 276
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	502 276	-502 276
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			566 000	-566 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-509 541	509 541	
Årets Resultat					-154 008
Belopp vid årets utgång	**1 966 800**	**367 000**	**2 663 387**	**7 534 226**	**-154 008**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,40%	2020-02-13	3 745 560	41 160
Stadshypotek		1,30%	2020-03-20	6 000 000	0
Stadshypotek		1,10%	2021-07-30	7 040 000	160 000
Stadshypotek		1,16%	2021-12-01	12 000 000	0
Stadshypotek		1,15%	2024-09-01	12 000 000	0
				40 785 560	**201 160**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**30 880 000**
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	804 640
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	39 779 760

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	54 800 000	29 000 000
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	54 800 000	29 000 000

ers

Not 14 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	40 053	40 053
Uttag	-4 392	0
	35 661	**40 053**

Not 15 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	12 623	30 025
	12 623	**30 025**

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	5 500	5 500
Arbetsgivaravgifter	5 758	5 761
Övriga kortfristiga skulder	14 329	11 214
	25 587	**22 475**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	65 000	61 500
Upplupen snöröjning	0	32 203
Upplupna sociala avgifter	18 538	17 438
Upplupen el, värme, renhållning	259 412	290 593
Upplupna räntekostnader	33 420	30 399
Upplupen revision	18 322	17 870
Upplupen fastighetsförvaltning	0	0
Upplupna förfrukningsmaterial	0	4 239
Förutbetalda årsavgifter och hyror	628 164	582 610
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
	1 022 856	**1 036 852**

21 / 4 2020

Mikael Rusthoi

Caroline Dahlström

Inger Jensen

Anneli Westlund

Toni Holm

Unni Larsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-22

Anders Kvick
Revisor vald av föreningsstämman

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Pernau, org.nr. 785000-3281

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pernau 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. Revisorernas 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

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 Pernau 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 revisorssed 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 22/4 2020

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Anders Kvick
Av föreningen vald revisor