

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Pyndaren med säte i Gävle (org.nr 785000-3356) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna 42:2 och 41:3, 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. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
135	lägenheter (bostadsrätt)	12,328,5
62	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 17 maj 2017. På stämman deltog 52 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

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
Carina Hedström	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

ll

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

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anette Nygren och Lars Jansson och Kurt Ström och Carina Hedström, två i förening.

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

Valberedning har varit Åke Eriksson (sammankallande), Flemming Eriksson och Kurt Ström.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Litteraturscirkel
Surströmmingsfest
Soppluncher, adventskaffe och julgröt, luciatåg
Nostalgikväll med fd stadsarkitekt Gunnar Lidfeldt
Invigning av ny renoverad samlingslokal
Povel Ramelafton
Whiskey och vinprovning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland. Den tekniska förvaltningen av Triennium Fastighetsentreprenad AB.

Vicevärd har varit Kurt Ström

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. Under 2017 har styrelsen valt en försiktighetsprincip gällande underhållsplanen. Detta medför att avsättningen till underhållsfonden till vissa delar beräknas på åtgärder som enligt K3 regelverket kan aktiveras. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 360 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassas till K3 regelverket för 2018 års underhållsplan. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten och fönsterbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder.

W 8

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014	Utbyte av termostatventiler i källarutrymmen
2015	Fästkrokar för livlinefästning på tak 3 nya huvudmätare för vatten Upprustning av ett trapphus Byte av låscylindrar i samtliga lås
2016	Renovering av samlingslokal och biutrymmen Spolning av samtliga stammar i alla lägenheter Upprustning av cykelförrådsdörrar samt målning av pergola över ingångar Plantering av nya träd på innergårdar
2017	Slipning och polering av stengolv i samtliga trappuppgångar OVK Målning av återvinningsrum
2017	Under året har investering av solcellsanläggning skett som är placerad på taket N Arbetshusgatan. Anledningen till investeringen är både miljömässiga och ekonomiska. Bruttokostnaden för anläggningen utgör ca 500 000 kr. Länsstyrelsen har beviljat stöd på 150 000 kr. Den beräknade pay-off tiden är 10 år Kolfilterbyte i ventilationssystemet

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Renovering av köket i samlingslokalen

u s

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2018 ingår 360 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade även att avsätta extra 600 000 kr till föreningens underhållsplan.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2018.

Årsavgiften är i genomsnitt 501 kr/m² 2018.

Medlemsinformation

Av föreningens 135 medlemslägenheter har under året 8 överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 191 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 191.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning i tkr	6 845	6 848	6 833	6 776	6 631
Rörelseresultat i tkr	1 560	946	1 070	2 175	1 598
Resultat efter finansiella poster i tkr	970	344	373	1 382	748
Balansomslutning i tkr	44 895	44 255	45 308	44 545	43 734
Soliditet %	41	39	38	37	35
Årsavgift/kvm* i kr	501	501	501	501	501
Driftskostnad/kvm i kr	340	319	292	295	320
Räntekostnad/kvm i kr	49	50	58	67	72
Bankskuld/kvm i kr	2 034	2 075	2 115	2 156	2 196

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

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2016 till 2017.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 763 500	0	5 173 608	8 145 459	344 180
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				344 180	-344 180
Av stämman beslutad extra avs. 2016			480 000	-480 000	
Innevarande års avs/dis			129 437	-129 437	
Årets resultat					969 896
Belopp Vid årets slut	3 763 500	0	5 783 045	7 880 202	969 896

218

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	5 173 608
Av stämman beslutad extra avsättning 2016	480 000
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	360 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-230 563
Fondbehållning vid årets slut	5 783 045

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	7 880 202
Årets resultat	969 896
Summa	8 850 099

Av styrelsen föreslagen extra avsättning till fond utöver plan	-600 000
--	----------

Balanseras i ny räkning **8 250 099**

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

↓ 8

**HSBs Brf Pyndaren I Gävle**

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 845 337	6 848 278
Övriga rörelseintäkter	Not 3	290 779	23 011
<i>Summa rörelseintäkter</i>		7 136 116	6 871 289
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-4 189 501	-3 936 160
Planerat underhåll	Not 5	-230 563	-830 393
Övriga externa kostnader	Not 6	-120 508	-111 940
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-222 943	-232 439
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-812 410	-814 413
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-5 575 925	-5 925 345
Rörelseresultat		1 560 191	945 944
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 079	16 702
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-604 373	-618 466
<i>Summa finansiella poster</i>		-590 294	-601 764
Resultat efter finansiella poster		969 896	344 180
Årets resultat		969 896	344 180

u8

**HSBs Brf Pyndaren I Gävle****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 11	36 591 495	37 384 919
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	56 960	75 946
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	333 125	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>36 981 580</u>	<u>37 460 865</u>

Finansiella anläggningstillgångar

<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>36 981 580</u>	<u>37 460 865</u>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 984	997
Övriga fordringar	Not 14	1 533 792	961 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	296 453	267 541
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 833 229</u>	<u>1 230 433</u>

Kassa och bank	Not 16	6 080 105	5 563 584
----------------	--------	-----------	-----------

<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>7 913 334</u>	<u>6 794 017</u>
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**44 894 914** **44 254 882**

u 8

**HSBs Brf Pyndaren I Gävle****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 17

Bundet eget kapital

Insatser

3 763 500

3 763 500

Fond för yttre underhåll

5 783 045

5 173 608

Summa bundet eget kapital

9 546 545

8 937 108

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

7 880 202

8 145 459

Årets resultat

969 896

344 180

Summa fritt eget kapital

8 850 099

8 489 639

Summa eget kapital

18 396 644

17 426 747

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 18,21

24 579 500

25 079 500

Summa långfristiga skulder

24 579 500

25 079 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 18

500 000

500 000

Leverantörsskulder

585 240

328 285

Aktuella skatteskulder

16 323

14 045

Övriga skulder

Not 19

35 694

37 206

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

781 514

869 099

Summa kortfristiga skulder

1 918 771

1 748 635

Summa eget kapital och skulder**44 894 914****44 254 882**

JF



HSBs Brf Pyndaren I Gävle

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivning på Byggnad och mark

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme	120 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Avskrivning Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Avskrivning Inventarier, verktyg och installationer

Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 8 750 tkr till omförhandling under 2018. Styrelsen anser att föreningens finansiering är av långfristig karaktär och avser att förlänga de lån som har slutförfalldatum under 2018. Därför redovisas lånen i sin helhet som långfristig skuld.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

8
u



HSBs Brf Pyndaren I Gävle

Fastighetsavgift/ fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 315 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 32 057 216kr (32 057 216kr

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

Soliditet

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar

8 u



HSBs Brf Pyndaren I Gävle

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 181 140	6 181 140
Hyror	111 600	111 450
Debiterade förbrukningsavgifter	526 165	519 244
Överlåtelseavgifter	6 720	17 728
Pantavgifter	5 361	10 193
Övrigt	14 351	8 523
Brutto	6 845 337	6 848 278
Summa nettoomsättning	6 845 337	6 848 278
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Ersättning för ombyggnad	10 844	0
Ersättning för skada	279 935	22 352
Fakturerat av föreningen	0	659
	290 779	23 011
Not 4 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	495 139	527 729
Reparationer	355 139	596 846
El	559 891	613 555
Uppvärmning	773 610	778 767
Vatten	284 011	273 728
Sophämtning	187 243	176 839
Övriga avgifter (Försäkringskador 610 708kr)	974 876	349 734
Förvaltningsarvoden	133 624	218 459
Tomträttsavgäld	104 992	104 240
Fastighetsskatt	177 825	171 180
Övriga driftskostnader	143 151	125 082
	4 189 501	3 936 160
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll av återvinningsrum	18 225	0
OVK	56 088	0
Byte av kolfiltren	156 250	0
Låssystem		33 750
Underhåll av samlingslokal		651 018
Underhållsspolning		145 625
	230 563	830 393
Not 6 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och material	6 167	749
Resekostnader	0	24
Tele och post	5 182	4 173
Revisions- och förvaltningskostnader	48 013	54 730
Medlemsverksamhet	8 778	3 385
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	52 368	48 879
	120 508	111 940
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	62 400	67 200
Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	6 000	2 000
Vicevärdsarvode	120 000	120 000
Arbetsgivaravgifter	34 543	34 364
Övriga personalkostnader	0	8 875
	222 943	232 439
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	793 424	793 426
Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	18 987	20 987
	812 410	814 413
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter övriga	14 079	16 612
Ränteintäkter skattekonto	0	90
	14 079	16 702
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	604 286	618 318
Räntekostnader kortfristiga skulder	87	148
	604 373	618 466

92

**HSBs Brf Pyndaren I Gävle**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	49 378 661	49 378 661
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 378 661	49 378 661
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 993 742	-11 200 316
Årets avskrivningar	-793 424	-793 426
Utgående avskrivningar	-12 787 166	-11 993 742
Bokfört värde	36 591 495	37 384 919
varav byggnader	32 234 495	33 027 919
varav mark	4 357 000	4 357 000
	36 591 495	37 384 919
Taxeringsvärde för fastigheten Söder 41:3 och 42:2 i Gävle. Värdeår är 1978.		
Byggnad - bostäder	84 000 000	84 000 000
Byggnad - lokaler	84 000 000	84 000 000
Mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
Mark - lokaler	25 000 000	25 000 000
Taxvärde totalt	109 000 000	109 000 000
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	339 009	244 077
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	339 009	339 009
Ingående avskrivningar	-263 063	-242 076
Årets avskrivningar	-18 987	-20 987
Utgående avskrivningar	-282 050	-263 063
Bokfört värde	56 960	75 946
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggning avser installation av solceller		
Årets investeringar	333 125	0
Utgående anskaffningsvärde	333 125	0
Not 14 Övriga fordringar		
Skattekonto	3 744	3 831
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	1 530 048	939 361
Övriga fordringar	0	18 703
	1 533 792	961 895
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader		
Försäkring	118 127	115 111
Kabeltv	63 247	57 346
Administrativt avtal	33 406	
Gävle kommun	43 959	43 448
Sos alarm		13 822
Upplupna intäkter	37 713	37 815
	296 453	267 541

Fu

**HSBs Brf Pyndaren I Gävle**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
-------	------------	------------

Not 16 Kassa och bank

Räntebärande placeringar	6 080 105	5 563 584
	6 080 105	5 563 584

Swedbank	1 077 628
SBAB bank	3 506 583
Handelsbanken	993 193
Länsförsäkringar bank	500 016
Handkassa	2 685
Summa	6 080 105

Not 17 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 763 500	0	5 173 608	8 145 459	344 180
Vinstdisp enl. stämmobeslut				344 180	-344 180
Av stämman beslutad extra avs.			480 000	-480 000	
Innevarande års avs/disposition			129 437	-129 437	
Årets resultat					969 896
Belopp vid årets slut	3 763 500	0	5 783 045	7 880 202	969 896

Not 18,2 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	118539-766094	1,67%	2020-10-30	1 507 000	0
Stadshypotek	17-118539-681693	2,60%	2019-06-01	7 969 500	0
Stadshypotek	614299	2,97%	2018-03-01	8 750 000	500 000
Stadshypotek	735253	1,52%	2020-06-01	6 853 000	0
				25 079 500	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	24 579 500
--	------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	22 579 500
---	------------

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	3 000	3 000
Arbetsgivaravgifter	12 444	13 956
Depositioner	20 250	20 250
	35 694	37 206

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	23 741	24 979
Övriga upplupna kostnader		
Diverse inköp	6 116	
Rjnt i Gävle		2 537
Snöröjning	16 591	
Reparationer	3 676	36 461
Elhandel	62 890	68 705
Fjärrvärme	98 191	94 346
Sopphantering	2 798	2 228
Beräknat revisionsarvode	23 844	23 134
Beräknat styrelsearvode	34 400	39 200
Nya lonnoder för enhetsmätning		3 125
Trädbeskrning		33 925
Förutbetalda hyror och avgifter	509 267	540 459
	781 514	869 099

Not 21 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	39 033 000	39 033 000
----------------------	------------	------------



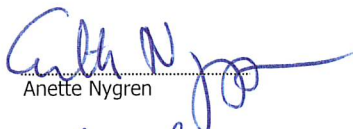
HSBs Brf Pyndaren I Gävle

Noter

2017-12-31

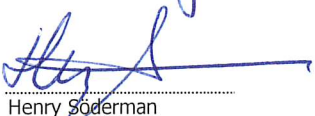
2016-12-31

Gävle den 16 april 2018


Anette Nygren



Anita Forsberg


Carina Hedström


Henry Söderman


Jörgen Landström


Kent Nilsson


Lars Olof Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2018


Stefan Alderborg


Eeva-Riitta Salminen

Stefan Alderborg
Av stämman vald revisor

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i brf Pyndaren org.nr.785000-3356

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för brf Pyndaren år 2017

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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.

28

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 brf Pyndaren för år 2017 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 19 / 4 2018



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Stefan Alderborg

Av föreningen vald revisor