

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Pyndaren med säte i Gävle (org.nr 785000-3356) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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. 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 16 maj. På stämman deltog 66 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även beslutade stämman att anta de nya stadgarna till normalstadgar 2011 version 5.

Extrastämma hölls 7 november. Ärendet på extrastämman var andra beslutet att byta till normalstadgar 2011 version 5. Stämman beslutade att anta de nya stadgarna i sin helhet.

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
Ella 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, Kent Nilsson, Jörgen Landström samt Lars Jansson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anette Nygren och Lars Jansson och Kurt Ström och Ella Westby två i förening.

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

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

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Litteraturcirkel, författarbesök

Travkväll

Hjärt och Lungräddningskurs

40 årsjubileum

Surströmmingsfest

Soppluncher, adventskaffe, julgröt och luciatåg

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 året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassa avsättning och åtgärder enligt K3 regelverket. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten och hissbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 360 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

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 Solcellsanläggning uppförd och placerad på taket N. Arbetshusgatan Kolfilterbyte i ventilationssystem
2018	Renovering av köket i samlingslokalen Markarbete och ny asfaltsläggning på innergården

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019	Upprustning av innergård, ny plattläggning bl.a. i bersån, anläggning av Boule bana, renovering av lusthus samt lekpark Hissrenovering Ansökt om att få sätta upp fler solceller

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2019 ingår 227 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2019.

Årsavgiften är i genomsnitt 501 kr/m² 2019.

Medlemsinformation

Av föreningens 135 medlemslägenheter har under året 5 överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 191 och under året har det tillkommit 11 och avgått 6 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 196.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	6 958	6 845	6 848	6 833	6 776
Rörelseresultat i tkr	1 864	1 560	946	1 070	2 175
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 388	970	344	373	1 382
Balansomslutning i tkr	45 563	44 895	44 255	45 308	44 545
Soliditet %	43	41	39	38	37
Årsavgift/kvm* i kr	501	501	501	501	501
Driftskostnad/kvm i kr	311	340	319	292	295
Räntekostnad/kvm i kr	40	49	50	58	67
Bankskuld/kvm i kr	1 994	2 034	2 075	2 115	2 156

*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 2017 till 2018.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 763 500	0	5 783 045	7 880 202	969 896
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				969 896	-969 896
Innevarande års avs/disp			916 474	-916 474	
Årets resultat					1 387 889
Belopp Vid årets slut	3 763 500	0	6 699 519	7 933 624	1 387 889

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	5 783 045
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	360 000
Av styrelsen beslutad extra avsättning 2017	600 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-43 526</u>
Fondbehållning vid årets slut:	6 699 519

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	7 933 624
Årets resultat	<u>1 387 889</u>
Summa	9 321 513

Av styrelsen föreslagen extra avsättning till fond utöver plan	<u>-900 000</u>
----------------------------------------------------------------	-----------------

Balanseras i ny räkning **8 421 513**

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

**HSBs Brf Pyndaren I Gävle**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning			
Övriga rörelseintäkter	Not 2	6 957 932	6 845 337
<i>Summa rörelseintäkter</i>	Not 3	<u>56 501</u>	<u>290 779</u>
		7 014 433	7 136 116
Rörelsekostnader			
Drift			
Planerat underhåll	Not 4	-3 835 414	-4 189 501
Övriga externa kostnader	Not 5	-43 526	-230 563
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-260 701	-120 508
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-290 479	-222 943
<i>Summa rörelsekostnader</i>	Not 8	<u>-720 698</u>	<u>-812 410</u>
		-5 150 818	-5 575 925
Rörelseresultat		1 863 615	1 560 191
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	13 375	14 079
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	<u>-489 102</u>	<u>-604 373</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		-475 727	-590 294
Resultat efter finansiella poster		1 387 889	969 896
Årets resultat		1 387 889	969 896

**HSBs Brf Pyndaren I Gävle****Balansräkning****2018-12-31** **2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 11	36 244 537	36 591 495
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	45 730	56 960
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	0	333 125
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>36 290 267</u>	<u>36 981 580</u>

Finansiella anläggningstillgångar

<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>36 290 267</u>	<u>36 981 580</u>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 875	2 984
Övriga fordringar	Not 14	2 412 531	1 533 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	265 356	296 453
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 680 763</u>	<u>1 833 229</u>

Kassa och bank	Not 16	6 592 436	6 080 105
----------------	--------	-----------	-----------

<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>9 273 198</u>	<u>7 913 334</u>
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>45 563 465</u>	<u>44 894 914</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

**HSBs Brf Pyndaren I Gävle**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 17	
Insatser	3 763 500	3 763 500
Fond för yttre underhåll	6 699 519	5 783 045
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>10 463 019</u>	<u>9 546 545</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 933 624	7 880 202
Årets resultat	1 387 889	969 896
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>9 321 513</u>	<u>8 850 099</u>
<i>Summa eget kapital</i>	<u>19 784 532</u>	<u>18 396 644</u>
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18,21	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>16 985 000</u>	<u>24 579 500</u>
	16 985 000	24 579 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	
Leverantörsskulder	7 594 500	500 000
Aktuella skatteskulder	202 075	585 240
Övriga skulder	17 078	16 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	Not 20	
	<u>955 282</u>	<u>781 514</u>
	8 793 933	1 918 771
Summa eget kapital och skulder	<u>45 563 465</u>	<u>44 894 914</u>



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

Från och med räkenskapsåret 2018 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan åren 2017 och 2018 är inte omräknade.

Övrigt

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



Org Nr: 785000-3356

HSBs Brf Pyndaren I Gävle

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 337 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt 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 placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 32 057 216 kr (32 057 216 kr)

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



HSBs Brf Pyndaren I Gävle

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 181 140	6 181 140
Hyror	222 720	111 600
Debiterade förbrukningsavgifter	526 184	526 165
Överlåtelseavgifter	6 828	6 720
Pantavgifter	5 460	5 361
Övrigt	15 600	14 351
Brutto	6 957 932	6 845 337
Summa nettoomsättning	6 957 932	6 845 337
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbetalning från Gävle energi	41 365	0
Jubileum	14 560	0
ersättning från boende	576	
Ersättning för ombyggnad	0	10 844
Ersättning för skada	0	279 935
	56 501	290 779
Not 4 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	633 206	495 139
Reparationer	465 599	355 139
El	545 583	559 891
Uppvärmning	788 462	773 610
Vatten	271 456	284 011
Sophämtning	209 887	187 243
Övriga avgifter	372 433	974 876
Förvaltningsarvoden	133 624	133 624
Tomträttsavgäld	105 502	104 992
Fastighetsskatt	180 495	177 825
Övriga driftskostnader	129 166	143 151
	3 835 414	4 189 501
Not 5 Planerat underhåll		
Mindre dränering	43 526	0
Underhåll av återvinningsrum	0	18 225
OVK	0	56 088
Låssystem	0	156 250
	43 526	230 563
Not 6 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och material	12 556	6 167
Tele och post	5 208	5 182
Revisions- och förvaltningskostnader	72 361	48 013
Medlemsverksamhet	126 076	8 778
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	44 500	52 368
	260 701	120 508
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	113 100	62 400
Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	5 200	6 000
Löner och ersättningar	4 290	0
Vicevårdsarvode	120 000	120 000
Arbetsgivaravgifter	47 889	34 543
	290 479	222 943



HSBs Brf Pyndaren I Gävle

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 8		
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	701 580	793 424
Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	19 118	18 987
	<u>720 698</u>	<u>812 410</u>
Not 9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter övriga	13 375	14 079
	<u>13 375</u>	<u>14 079</u>
Not 10		
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	489 021	604 286
Räntekostnader kortfristiga skulder	81	87
	<u>489 102</u>	<u>604 373</u>

r



HSBs Brf Pyndaren I Gävle

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	49 378 661	49 378 661
Årets investeringar, solceller	354 622	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>49 733 283</u>	<u>49 378 661</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-12 787 166	-11 993 742
Utgående avskrivningar	<u>-701 580</u>	<u>-793 424</u>
	-13 488 746	-12 787 166
Bokfört värde	36 244 537	36 591 495
varav byggnader		
varav mark	31 887 537	32 234 495
	<u>4 357 000</u>	<u>4 357 000</u>
	36 244 537	36 591 495
Taxeringsvärde för fastigheten Söder 41:3 och 42:2 i Gävle. Värdeår är 1978.		
Byggnad - bostäder	84 000 000	84 000 000
Byggnad - lokaler		
	<u>84 000 000</u>	<u>84 000 000</u>
Mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
Mark - lokaler		
	<u>25 000 000</u>	<u>25 000 000</u>
Taxvärde totalt	109 000 000	109 000 000
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	339 009	339 009
Årets investeringar	7 888	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>346 897</u>	<u>339 009</u>
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	-282 050	-263 063
Utgående avskrivningar	<u>-19 118</u>	<u>-18 987</u>
	-301 167	-282 050
Bokfört värde	45 730	56 960
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggning avser solceller		
Ingående anskaffningsvärde	333 125	0
Årets investeringar	-333 125	333 125
Utgående anskaffningsvärde	<u>0</u>	<u>333 125</u>
Not 14 Övriga fordringar		
Skattekonto	3 723	3 744
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	2 406 364	1 530 048
Övriga fordringar	2 444	0
	<u>2 412 531</u>	<u>1 533 792</u>



HSBs Brf Pyndaren I Gävle

Noter

2018-12-31 2017-12-31

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader		
Försäkring		
HSB Södra Norrland	120 743	118 127
Bredband	34 242	33 406
Umeå relese	119	
Kabeltv	3 551	
Gävle kommun	63 256	63 248
Upplupna intäkter		43 959
Upplupna ränteintäkter	43 445	37 713
	0	0
	265 356	296 453

Not 16 Kassa och bank

Räntebärande placeringar

6 592 436 6 080 105
6 592 436 6 080 105

Swedbank	1 077 628
SBAB	3 519 398
Handelsbanken	993 193
Länsförsäkringar bank	1 000 498
Handkassa	1 718
Summa	6 592 435

Not 17 Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 763 500			
Vinstdisp enl. stämmobeslut		5 783 045	7 880 202	969 896
Innevarande års avs/disp.			969 896	-969 896
Årets resultat		916 474	-916 474	
Belopp vid årets slut	3 763 500	6 699 519	7 933 625	1 387 889

Not 18, Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	118539-766094	1,66%	2020-10-30	1 507 000	0
Stadshypotek	17-118539-681693	2,60%	2019-06-01	7 594 500	500 000
Stadshypotek	735253	1,52%	2020-06-01	6 853 000	0
Stadshypotek	900617	1,55%	2023-03-01	8 625 000	0
				24 579 500	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

16 985 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

22 079 500

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Nästa års beräknade amorteringar

500 000 500 000

Nästa års omsättning av lån

7 094 500 0
7 594 500 500 000**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt		
Arbetsgivaravgifter	3 072	3 000
Depositioner	1 676	12 444
	20 250	20 250
	24 998	35 694



HSBs Brf Pyndaren I Gävle

Noter

	2018-12-31	2017-12-31
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	13 226	23 741
Övriga upplupna kostnader		
Snöröjning		
Elhandel	22 650	16 591
Fjärrvärme	64 217	62 890
Städning	108 526	98 191
Sophantering	11 528	
Reparation byggnad	3 650	2 798
Arrende	63 008	3 676
Revisionsarvode	61 543	
Beräknat arvode	11 540	11 200
Arvode föreningsvald revisor	50 900	34 400
Förbrukningsmaterial	12 900	12 644
Medlemsaktiviteter	2 149	
Inköp till samlingslokal	3 197	
Beskärning av träd	2 363	
Diverse inköp	10 369	
Upplupen arbetsgivaravgift		6 116
Förutbetalda hyror och avgifter	15 993	
	497 523	509 267
	955 282	781 514

Not 21 Ställda säkerheter

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

Gävle den 190116

Anette Nygren
Anita Forsberg
Elisabeth Westby
Henry Söderman
Jörgen Landström
Kent Nilsson
Lars Olof-Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 190425

Stefan Alderborg
Pia AnderssonStefan Alderborg
Av stämman vald revisorPia Andersson
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 i Gävle år 2018

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 2018 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 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 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 allt 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 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 revisionssed 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. Risker 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 revisionssed 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.



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 i Gävle för år 2018 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor 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 tryggt 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

den 25/14 2019



Pia Andersson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Stefan Alderborg
Av föreningen vald revisor