

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Pyndaren med säte i Gävle (org.nr 785000-3356) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Söder 41;3 och Söder 42;2, byggd år 1978-1979 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
135	lägenheter (bostadsrätt)	12 328,5
62	bilplatser	

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 16 juni. På stämman genom poströstning deltog 72 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

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

Föreningen hade vid årets slut 136 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning efter årsstämman har varit:

Anette Nygren	ordförande
Jörgen Landström	vice ordförande
Henry Söderman	sekreterare
Kent Nilsson	ledamot
Anita Forsberg	ledamot
Robert Hintze	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, Anita Forsberg.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anette Nygren, Jörgen Landström, Robert Hintze, Elisabeth Westby, två i förening.

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

Valberedning har varit Görel Muller, Lisbeth Wallenius samt Bo Lennström.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Boule, Qigong samt gymverksamhet

Pga Covid 19 har nästan alla aktiviteter inomhus varit inställda

Korvgrillning och tipspromenad vid höststädning för medlemmar samt Luciafirande med glögg och pepparkakor och skönsång av lucia

Studieverksamhet Bokcirkel och kurs i att göra fotobok

Robert Hintze är studieorganisatör.

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

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'LH', 'ak', 'Jhr', 'fa', and 'm'.*

om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018-02-01. Det har gjorts att resultatet för perioden 2018-02-01 till och med 2021-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

### Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 302 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017	Målning av återvinningsrum OVK Solceller uppförda Nedre Arbetshusgatan
2018	Renovering av kök i samlingslokal Markarbete innergård
2019	Tätning av fönster på alla balkonger Renovering och stenläggning i pergola Installerat solceller på S Centralgatan Byte av två hissar i Lill pyndaren
2020	Byte av fyra st hissar på S Kopparslagargatan och Brunngatan 76 Installerat solceller på dom övriga taken, Brunngatan, S kopparslagargatan och lill Pyndaren Byte av 137 st elmätare
2021	Byte av två st hissar på Brunngatan 78, 80 och två st på S Centralgatan Installerat nya dörröppnare bl a automatiska mot innergårdarna och nya porttelefoner.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2022	Byta ut dom resterande hissarna, 1 st på S Centralgatan och 3 st på Nedre Arbetshusgatan.  Installera nya varmvattenmätare för automatisk avläsning i alla 135 lägenheter  OVK besiktning

Föreningen har påbörjat med större investering avseende byte av hissar och denna beräknas vara klar 2022 och uppgå till en kostnad på ca 6 miljoner kr. Föreningen beräknar att erhålla bidrag om ca 70 000 per hiss vilket ger en totalkostnad efter bidrag om ca 5 miljoner. Finansiering sker med egna medel.

OVK har senarelagt på grund av covid-19 men ska förhoppningsvis genomföras under 2022.

### Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2021-01-01 med 2 %.

I budget för 2022 ingår 411 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2022.

Styrelsen beslutade dock att höja avgiften för parkeringsplatserna pga indexhöjning av arrende.

Årsavgiften är i genomsnitt 511 kr/m<sup>2</sup> 2022.

## Medlemsinformation

Av föreningens 135 medlemslägenheter har under året 11 st överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 188 och under året har det tillkommit 17 och avgått 15 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 190.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	7 136	6 995	6 979	6 958	6 845
Rörelseresultat i tkr	1 453	1 970	1 227	1 864	1 560
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 178	1 666	857	1 388	970
Balansomslutning i tkr	47 243	47 446	45 909	45 563	44 895
Soliditet %	50	47	45	43	41
Årsavgift/kvm* i kr	511	501	501	501	501
Driftskostnad/kvm i kr	297	281	332	303	340
Räntekostnad/kvm i kr	23	25	32	40	49
Bankskuld/kvm i kr	1 851	1 919	1 937	1 994	2 034

\*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.  
2019 års nyckeltal har räknats om men 2017 har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2020 till 2021.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 763 500	0	6 859 234	10 018 483	1 666 371
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				1 666 371	-1 666 371
Extra avsättning beslutad 2020			1 000 000	-1 000 000	
Extra avsättning beslutad 2018			900 000	-900 000	
Innevarande års avs/disps			-57 888	57 888	
Årets resultat					1 177 841
<b>Belopp Vid årets slut</b>	<b>3 763 500</b>	<b>0</b>	<b>8 701 346</b>	<b>9 842 742</b>	<b>1 177 841</b>

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	6 859 234
Extra avsättning beslutad 2020	1 000 000
Extra avsättning beslutad 2018	900 000
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	302 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-359 888</u>
Fondbehållning vid årets slut:	<b>8 701 346</b>

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	9 842 742
Årets resultat	<u>1 177 841</u>
Summa	<b>11 020 583</b>

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning** **11 020 583**

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

*EW* *af* *AK*  
*KW* *John*  
*pa*  
*an*

RESULTATRÄKNING		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 136 240	6 995 126
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 136 240</b>	<b>6 995 126</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 651 872	-3 466 391
Underhåll enligt plan	Not 4	-359 888	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-516 667	-521 190
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-269 846	-271 927
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-885 063	-765 589
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 683 336</b>	<b>-5 025 098</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 452 904</b>	<b>1 970 029</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 221	7 187
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 084	-310 739
Övriga finansiella poster	Not 8	-200	-106
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-275 063</b>	<b>-303 658</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 177 841</b>	<b>1 666 371</b>

**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	Not 9	40 134 153	38 986 990
Inventarier och installationer	Not 10	3 024	4 601
Pågående nyanläggningar	Not 11	61 250	0
Särskilda fordringar		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 198 427</b>	<b>38 991 592</b>

**Summa anläggningstillgångar****40 198 427****38 991 592****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hyses- och avgiftsfordringar		1 317	1 845
Avräkningskonto HSB		1 364 782	2 779 441
Övriga fordringar	Not 12	28 140	12 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	555 552	550 709
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 949 791</b>	<b>3 344 295</b>

Bank

Not 14

**Summa kassa och bank****5 115 735****5 109 919****5 115 735****5 109 919****Summa omsättningstillgångar****7 065 526****8 454 214****Summa tillgångar****47 263 953****47 445 806**

ew  
2021-12-31  
2020-12-31  
Jan  
Jan  
Jan



**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

3 763 500

3 763 500

Fond för yttre underhåll

8 701 346

6 859 234

*Summa bundet eget kapital*

12 464 846

10 622 734

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

9 842 742

10 018 483

Årets resultat

1 177 841

1 666 371

*Summa fritt eget kapital*

11 020 583

11 684 854

**Summa eget kapital**

Not 15

**23 485 429****22 307 588****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

22 822 500

22 822 500

*Summa långfristiga skulder*

22 822 500

22 822 500

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

0

832 000

Leverantörsskulder

49 418

577 085

Aktuell skatteskuld

Not 17

14 970

13 912

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

11 400

70 198

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

880 236

822 523

*Summa kortfristiga skulder*

956 024

2 315 718

**Summa skulder****23 778 524****25 138 218****Summa eget kapital och skulder****47 263 953****47 445 806**

EW  
10/12/21  
John  
P. M.  
R. M.



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Intäktsredovisning

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

### 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 1,7% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

### 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 inrådspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kronor per lägenhet 2021.

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 20,6 % 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.

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'EW', 'Mw', 'John', and 'an'.*



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 304 740	6 181 140
	Hysesintäkt garage och bilplatser	268 660	265 710
	Hysesintäkt övrigt	13 400	27 100
	Årsavgift vatten	10 609	6 125
	Årsavgift el	283 638	329 957
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	162 000	161 984
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	16 175	17 269
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	77 018	5 841
		<b>7 136 240</b>	<b>6 995 126</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-484 179	-500 544
	El	-404 932	-494 270
	Uppvärmning	-794 036	-741 564
	Vatten	-381 932	-330 620
	Renhållning	-217 313	-214 296
	TV, bredband, iptelefoni	-254 677	-253 061
	Obligatoriska besiktningar	-40 740	0
	Serviceavtal	-93 222	-103 883
	Hissar serviceavtal & besiktning	0	-31 359
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-585 537	-412 076
	Försäkringar	-156 430	-139 179
	Fastighetsskatt	-193 973	-195 907
	Övriga driftskostnader	-44 901	-49 633
		<b>-3 651 872</b>	<b>-3 466 391</b>
<b>Not 4</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll del av porttelefoni	-252 922	0
	Underhåll bygge av paviljong	-71 966	0
	Underhåll asfaltering av gården	-35 000	0
		<b>-359 888</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-9 364	-24 997
	Förvaltningskostnader	-143 620	-137 780
	Kostnader överlåtelse och panter	-16 653	-18 147
	Föreningsverksamhet	-5 621	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 376	-8 885
	Konsulter	-4 575	-12 100
	Förbrukningsinventarier	-7 988	0
	Medlemsavgifter HSB	-44 500	-44 500
	Arrende, hyra, leasing	-275 971	-274 781
		<b>-516 667</b>	<b>-521 190</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-93 400	-105 900
	Vicevärdsarvode	-138 000	-126 000
	Övriga arvoden	-3 000	-7 000
	Revisionsarvode	-4 000	0
	Sociala avgifter	-31 446	-33 027
		<b>-269 846</b>	<b>-271 927</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	-883 485	-745 025
	Inventarier	-1 578	-20 564
	<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-885 063</b>	<b>-765 589</b>
<b>Not 8</b>	<b>Övriga finansiella poster</b>		
	Bankkostnader	-200	-106
		<b>-200</b>	<b>-106</b>

*Handwritten signature and initials:*  
 Ew  
 Kiv  
 Jön  
 Per  
 Jan

Not 9	Byggnader och mark		2021-12-31	2020-12-31		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>						
	Ingående anskaffningsvärde byggnader		49 486 343	46 112 479		
	Investering solceller		0	791 131		
	Årets utrangering moms solceller		-303 851	0		
	Årets investering byggnader Hissar, porttelefoni och dörröppnare		2 321 127	2 582 733		
	Ingående anskaffningsvärde mark		4 357 000	4 357 000		
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>55 860 619</b>	<b>53 843 343</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>						
	Ingående avskrivningar byggnader		-14 856 353	-14 111 328		
	Årets avskrivningar byggnader		-870 113	-745 025		
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-15 726 466</b>	<b>-14 856 353</b>		
	<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>40 134 153</b>	<b>38 986 990</b>		
	Bokförda värden byggnader		35 777 153	34 629 990		
	Bokförda värden mark		4 357 000	4 357 000		
	<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Söder 41:3 och 41:2 i Gävle				
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder småhus				0	
	Bostäder hyreshus	1978	102 000 000	36 000 000	138 000 000	138 000 000
	Lokaler				0	
			<b>102 000 000</b>	<b>36 000 000</b>	<b>138 000 000</b>	<b>138 000 000</b>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16

Not 10	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	346 897	346 897
	Utgående anskaffningsvärden	346 897	346 897
	Ingående avskrivningar	-342 296	-321 732
	Årets avskrivningar	-1 578	-20 564
	Utgående avskrivningar	-343 873	-342 296
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>3 024</b>	<b>4 601</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11	Pågående nyanläggningar		
	Ingående värde pågående nyanläggningar	0	791 131
	Årets Investering, investering IMD mätning av vatten	61 250	0
	Omklassificering till Byggnader & Mark, Solceller	0	-791 131
	Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>61 250</b>	<b>0</b>

Pågående nyanläggningar avser IMD mätning av vatten och planeras vara klart 2022.

Not 12	Övriga fordringar		
	Skattekonto	20 518	12 300
	Övriga fordringar	7 622	0
		<b>28 140</b>	<b>12 300</b>

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	159 285	156 430
	Förutbetald kabel-TV och bredband	63 277	63 388
	Förutbetald HSB Södra Norrland	36 876	34 445
	Förutbetald Umeå relese	0	2 712
	Förutbetald Gävle kommun	262 368	262 368
	Upplupen elintäkt	29 478	31 366
	Förutbetalt Albergo Info AB	4 268	0
		<b>555 552</b>	<b>550 709</b>

Not 14 Bank		
SBAB		2 044 716
Handelsbanken		992 893
Länsförsäkringar		1 000 498
Swedbank		1 077 628
		<u>5 115 735</u>
		2 038 600
		993 193
		1 000 498
		<u>1 077 628</u>
		<u>5 109 919</u>

Not 15 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 763 500	0	6 859 234	10 018 483	1 666 371
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 666 371	-1 666 371
Extra avsättning beslutad 2020			1 000 000	-1 000 000	
Extra avsättning beslutad 2018			900 000	-900 000	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			302 000	-302 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-359 888	359 888	
Årets Resultat					1 177 841
Belopp vid årets utgång	3 763 500	0	8 701 346	9 842 742	1 177 841

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån		0,90%	2025-06-28	6 853 000	0
Stadshypotek		1,55%	2023-03-01	8 625 000	0
Stadshypotek		1,15%	2024-06-01	7 344 500	0
				<u>22 822 500</u>	<u>0</u>

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

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

Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	14 970	13 912
	<u>14 970</u>	<u>13 912</u>

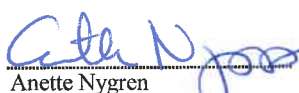
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	0	59 270
Personalens källskatt	3 450	3 150
Arbetsgivaravgifter	1 174	1 072
Övriga kortfristiga skulder	6 776	6 706
	<u>11 400</u>	<u>70 198</u>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'KJ', 'Jm', 'Kw', 'Z', and 'n'.*

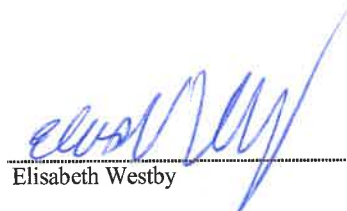


Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	62 200	58 200
Upplupen snöröjning	52 818	2 076
Upplupna sociala avgifter	18 286	18 286
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	178 319	159 247
Upplupna räntekostnader	11 484	12 455
Upplupen revision	13 133	20 519
Upplupen fastighetsförvaltning	0	2 765
Upplupen datakommunikation	0	649
Upplupen reparation	0	5 705
Förutbetalda årsavgifter och hyror	543 996	542 621
	<b>880 236</b>	<b>822 523</b>

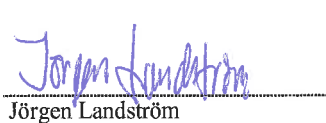
Gävle 19/4 2022

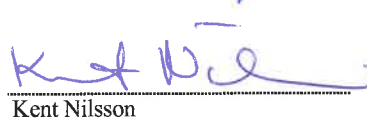
  
Anette Nygren

  
Anita Forsberg

  
Elisabeth Westby


  
Henry Söderman

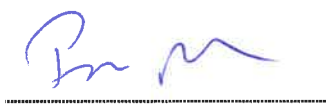
  
Jörgen Landström

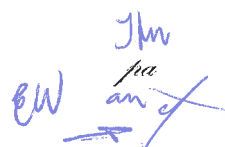
  
Kent Nilsson

  
Robert Hintze

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-28

  
Curt Hasselgren  
Revisor vald av föreningsstämman

  
BoRevision i Sverige AB Pia Andersson  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pyndaren i Gävle, org.nr. 785000-3356

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pyndaren i Gävle för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 Pyndaren i Gävle för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. 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.

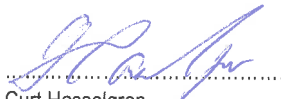
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst 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.

Sundsvall den 28 / 4 2022



Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Curt Hasselgren  
Av föreningen vald revisor