



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs Brf Pyndaren | Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Pyndaren I Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-3356 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Gävle kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söder 41:3		1978
Söder 42:2		1978

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I Försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
135	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12328
62	p-platser	0
Totalt 197 objekt		12328

Föreningens lägenheter fördelas på: 39 st 2 rok, 48 st 3 rok, 32 st 4 rok, 16 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anette Nygren	Ordförande
Henry Söderman	Ledamot
Anita Forsberg	Ledamot
Kent Nilsson	Ledamot
Robert Hintze	Ledamot
Jörgen Landström	Ledamot
Elisabeth Westby	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anette Nygren, Jörgen Landström, Kent Nilsson, Robert Hintze.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Anette Nygren, Jörgen Landström, Robert Hintze och HSB ledamot Ella Westby. *From 2/1 2023 är Anita Forsberg firmatecknare istället för Ella westby.*

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Curt Hasselgren samt Anita henriksson som suppleant vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Görel Muller, Lisbeth Wallenius samt Bo Lennström vald vid föreningsstämman.

Fritidsverksamhet och aktiviteter
Boule, gymveksamhet
korvgrillning i samband med vår och höststädning
vinprovning vid 2 tillfällen
Luciafirande

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05- 30. På stämman deltog 55 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-04-12.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2017	Börjar sätta upp dom första solcellerna på Nedre Arbetshusgatan OVK
2018	Renovering av kök i samlingsal Markarbete på innergård
2019	Tätning av fönster på alla balkonger Stenläggning i pergola Installerat solceller på S Centralgatan Byte av två hissar i Lill Pyndaren
2020	Byte av fyra st hissar S Kopparslagargatan och Brunnsgratan Installerat solceller på dom övriga taken, Brunnsgratan, S Kopparslagarg. och Lill Pyndaren Byte av 137 st elmätare
2021	Byte av två st hissar på Brunnsgratan 78, 80 och två st på S Centralgatan Installerat nya dörröppnare bl a automatiska mot innergårdarna och nya porttelefoner
2022	Resterande fyra st hissar utbytta på N. Arbetshusgatan och S. Centralgatan OVK (obligatorisk ventilationskontroll) Installerat nya varmvattenmätare för automatisk avläsning i alla 135 lägenheter

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Byte av all armatur både ute och inne till led belysning Arbetar med att få installera laddstolpar inom föreningen Arbetar med energi besparande åtgärder.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 190 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 190.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	170	197	197	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 851	1 851	1 919	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	131	128	127	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	317	296	281	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	507	511	501	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	576	579	567	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 101	7 136	6 995	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	908	1 178	1 666	0	0
Soliditet, %	50	50	47	0	0

Under år 2021 har vi bytt systemför att göra årsredovisningen . Numera genereras nyckeltalen på ett annat sätt än tidigare. Därför har vi valt att bara redovisa vissa nyckeltal för åren 2022- 2020. Åren framöver kommer nyckeltalen att fyllas på så att det visas de senaste 5 åren.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 763 500	0	0	3 763 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 701 346	0	411 000	9 010 743
S:a bundet eget kapital, kr	12 464 846	0	411 000	12 774 243
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 842 742	1 177 841	-411 000	10 711 186
Årets resultat, kr	1 177 841	-1 177 841	907 716	907 716
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 020 583	0	496 716	11 618 902
S:a eget kapital, kr	23 485 429	0	907 716	24 393 145

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 411 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	11 020 583
Årets resultat, kr	907 716
Reservation till underhållsfond, kr	-411 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 517 299

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 517 299

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 101 396	7 136 240
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 101 396	7 136 240
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 903 583	-3 651 872
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-359 888
Övriga externa kostnader	Not 5	-577 471	-516 667
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-266 489	-269 846
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-994 522	-885 063
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-188 694	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 930 760	-5 683 336
RÖRELSERESULTAT		1 170 636	1 452 904
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 283	6 221
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 003	-281 084
Övriga finansiella poster	Not 9	-200	-200
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-262 920	-275 063
ÅRETS RESULTAT		907 716	1 177 841

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	40 353 084	40 134 153
Inventarier och installationer	Not 11	1 446	3 024
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	61 250
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>40 354 530</u>	<u>40 198 427</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>40 354 530</u>	<u>40 198 427</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 280	1 317
Avräkningskonto HSB		2 344 026	1 364 782
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	20 541	28 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	908 781	555 551
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 274 629</u>	<u>1 949 790</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	<u>5 132 381</u>	<u>5 115 735</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>5 132 381</u>	<u>5 115 735</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>8 407 009</u>	<u>7 065 526</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>48 761 539</u>	<u>47 263 953</u>

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 763 500	3 763 500
Fond för yttre underhåll	9 010 743	8 701 346
Summa bundet eget kapital	12 774 243	12 464 846
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 711 186	9 842 742
Årets resultat	907 716	1 177 841
Summa fritt eget kapital	11 618 903	11 020 583
Summa eget kapital	24 393 145	23 485 429
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 14 197 500	22 822 500
Summa långfristiga skulder	14 197 500	22 822 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	8 625 000	0
Leverantörsskulder	630 421	49 418
Aktuell skatteskuld	Not 17 17 381	14 970
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 17 788	11 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 880 304	880 236
Summa kortfristiga skulder	10 170 894	956 024
Summa skulder	24 368 394	23 778 524
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	48 761 539	47 263 953

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

32 057 tkr

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	6 249 291	6 304 740
Hysesintäkt garage och bilplatser	280 220	268 660
Hysesintäkt övrigt	21 735	13 400
Konsumtionsavgift vatten	50 726	10 609
Konsumtionsavgift el	320 522	283 638
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	162 000	162 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 418	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	14 231	16 175
Övriga primära intäkter och ersättningar	253	77 018
	7 101 396	7 136 240
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-625 283	-484 179
El	-414 995	-404 932
Uppvärmning	-777 459	-794 036
Vatten	-417 268	-381 932
Renhållning	-226 634	-217 313
TV, bredband, iptelefoni	-254 550	-254 677
Obligatoriska besiktningar	0	-40 740
Serviceavtal	-75 348	-93 222
Hissar serviceavtal & besiktning	-50 589	0
Förvaltningskostnader	-686 549	-585 537
Försäkringar	-159 285	-156 430
Fastighetsskatt	-205 065	-193 973
Övriga driftskostnader	-10 560	-44 901
	-3 903 583	-3 651 872
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	0	-324 888
Underhåll mark och utemiljö	0	-35 000
	0	-359 888
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 311	-9 364
Övriga förvaltningskostnader	-195 915	-143 620
Kostnader överlåtelse och panter	-12 778	-16 653
Föreningsverksamhet	-5 744	-5 621
Kontorsutrustning och -material	-7 573	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 310	-8 376
Konsulter	-4 575	-4 575
Förbrukningsinventarier	-983	-7 988
Medlemsavgifter HSB	-48 500	-44 500
Arrende, hyra, leasing	-273 781	-275 971
	-577 471	-516 667

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-90 200	-93 400
Vicevärdsarvode	-138 000	-138 000
Övriga arvoden	-3 000	-3 000
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-31 289	-31 446
	<u>-266 489</u>	<u>-269 846</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-992 945	-883 485
Installationer och inventarier	-1 578	-1 578
	<u>-994 522</u>	<u>-885 063</u>
Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-188 694	0
	<u>-188 694</u>	<u>0</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-200	-200
	<u>-200</u>	<u>-200</u>

2022-12-31 2021-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 503 619	49 486 343
Investering IMD vattenmätare	311 819	0
Årets utrangeringar moms solceller, hissar	-706 898	-303 851
Stöd installation hissar, porttelefon, dörröppnare	-716 250	
Årets investering byggnader Hissar, porttelefoni och dörröppnare	1 805 000	2 321 127
Ingående anskaffningsvärde mark	4 357 000	4 357 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 554 290	55 860 619

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-15 726 466	-14 856 353
Årets avskrivningar byggnader	-474 741	-870 113
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 201 207	-15 726 466

Utgående redovisat värde

40 353 083 40 134 153

Redovisade värden byggnader	35 996 083	35 777 153
Redovisade värden mark	4 357 000	4 357 000

Fastighetsbeteckning: Söder 41:3 och 42:2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1978	123 000 000	53 000 000	176 000 000	138 000 000
Lokaler		0	0	0	0
		123 000 000	53 000 000	176 000 000	138 000 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	39 033 000	39 033 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	39 033 000	39 033 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	346 897	346 897
Utgående anskaffningsvärden	346 897	346 897
Ingående avskrivningar	-343 873	-342 296
Årets avskrivningar	-1 578	-1 578
Utgående avskrivningar	-345 451	-343 873
Utgående redovisat värde	1 446	3 024

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	61 250	0
Årets Investering	0	61 250
Omklassificering till Byggnader och mark	-61 250	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	61 250

	2022-12-31	2021-12-31
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	20 541	20 518
Övriga kortfristiga fordringar	0	7 622
	20 541	28 140

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalad försäkring	170 138	159 285
Förutbetalad kabel-TV och bredband	63 294	63 277
Förutbetalad HSB Södra Norrland	38 294	36 876
Förutbetalad Gävle kommun	299 858	262 368
Upplupen elintäkt	26 474	29 478
Förutbetalad Albergo Info AB	0	4 268
Förutbetalad Home Solution AB	7 958	0
Förutbetalad Styr och Ställer AB	7 915	0
Förutbetlad Certego AB	9 850	0
Upplupet bidrag hissar	285 000	0
	908 781	555 552

Not 15 BANK		
SBAB	2 058 362	2 044 716
Handelsbanken	993 194	992 893
Länsförsäkringar	1 001 222	1 000 498
Swedbank	1 079 603	1 077 628
	5 132 381	5 115 735

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,55%	2023-03-01	8 625 000	0
Stadshypotek	1,15%	2024-06-01	7 344 500	0
SE-Banken Bolån	0,90%	2025-06-28	6 853 000	0
			22 822 500	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 197 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0
Lån som ska konverteras inom ett år 8 625 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **8 625 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,23%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 0
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 22 822 500
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	17 381	14 970
	17 381	14 970

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	7 709	0
Personalens källskatt	3 450	3 450
Arbetsgivaravgifter	1 174	1 174
Övriga kortfristiga skulder	5 455	6 776
	17 788	11 400

	2022-12-31	2021-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna sociala avgifter	18 663	18 286
Upplupna räntekostnader	11 483	11 484
Förutbetalda årsavgifter och hyror	559 151	543 996
Upplupna löner och arvoden	59 400	62 200
Upplupen snöröjning	33 187	52 818
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	183 851	178 319
Upplupen revision	14 569	13 133
	880 304	880 236

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anette Nygren

.....
Anita Forsberg

.....
Elisabeth Westby

.....
Henry Söderman

.....
Jörgen Landström

.....
Kent Nilsson

.....
Robert Hintze

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Curt Hasselgren
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
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 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 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 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 revisionsssed 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 2022 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 revisorssed 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 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 revisionsssed 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 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Curt Hasselgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSBs Brf Pyndaren I Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANETTE NYGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 20:46:25



HENRY SÖDERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 19:53:11



ELISABETH WESTBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 08:37:35



ANITA FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 08:56:42



ROBERT HINTZE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 07:39:46



KENT NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 07:47:14



JÖRGEN LANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 21:12:54



CURT HASSELGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 09:19:31



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 11:56:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSBs Brf Pyndaren I Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CURT HASSELGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 09:21:06



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 11:56:10



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.