

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Pyndaren med säte i Gävle (org.nr 785000-3356) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Söder 42:2 och 41:3 som är byggda år 1978 i vilka vi upplåter lägenheter. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar och kollektivt bostadsrättstillägg.

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 25 maj 2016. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor och förslag till mindre förändringar.

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

Styrelsens sammansättning under året har varit

Anette Nygren	ordförande
Lars Jansson	vice ordförande
Henry Söderman	sekreterare
Kent Nilsson	ledamot
Jörgen Landström	ledamot
Anita Forsberg	ledamot
Carina Hedström	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

Styrelsen har inte suppleanter.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars Jansson, Kent Nilsson och Jörgen Landström.



Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

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

Revisorer

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

Representanter vid HSBs föreningsstämma

Föreningens representanter i fullmäktige har varit Anette Nygren, ersättare Lars Jansson

Valberedning

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

Studie- fritidsverksamhet och aktiviteter

Litteraturcirkel
Surströmmingsfest
Soppluncher
Adventskaffe och julgröt
Povel Ramelaftnar

Förvaltning

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

Vicevärd

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. Då det pågår en diskussion angående regeländring gällande redovisningsregler för ekonomiska föreningar, har styrelsen valt en försiktighetsprincip gällande underhållsplanen.

Detta medför att avsättningen till underhållsfonden till vissa delar beräknas på åtgärder som enligt K3 regelverket kan aktiveras.

Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 342 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Styrelsen har även beslutat att avsätta extra 480 000 till föreningens underhållsfond.

Stadgeenlig årlig fastighetsbesiktning utfördes 2016-10-20.

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

ÅR 2014	<ul style="list-style-type: none">-Förbättring av asfaltsytor-Obligatorisk ventilationskontroll ock har genomförts i samtliga lägenheter-Utbyte av termostatventiler i källarutrymmena
ÅR 2015	<ul style="list-style-type: none">-fästkrokar för livlineinfästning-tre nya huvudmätare för vatten-upprustning av ett trapphus-byte av låscylindrar i samtliga lås
ÅR 2016	<ul style="list-style-type: none">-Renovering av föreningslokal och biutrymmen-Spolning av samtliga stammar i alla lägenheter-Målning av pergola över ingångar på Nedre Arbetshusg, S. Kopparslagarg och S. Centralg.-Upprustning av cykelförrådsdörrar samt målning-Plantering av nya träd på innergård

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

Styrelsen har beslutat att flytta fram underhållsåtgärder enligt underhållsplan ett år. Upprustning av föreningslokalens kök.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2017 ingår 360 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att inte höja månadsavgifterna för 2017.

Årsavgiften är i genomsnitt 501 kr/m² 2017. *u*

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har under året 13 överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 191 (188 tidigare år)

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning i tkr	6 848	6 833	6 776	6 631	6 630
Rörelseresultat i tkr	946	1 070	2 175	1 598	681
Resultat efter finansiella poster i tkr	344	373	1 382	748	-319
Balansomslutning i tkr	44 255	45 308	44 545	43 734	43 979
Soliditet %	39	38	37	35	33
Årsavgift/kvm* i kr	501	501	501	501	501
Driftskostnad/kvm i kr	319	292	295	320	321
Räntekostnad/kvm i kr	50	58	67	72	87
Bankskuld/kvm i kr	2 075	2 115	2 156	2 196	2 237

*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 2015 till 2016.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 763 500	0	5 662 001	7 284 119	372 947
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				372 947	-372 947
Innevarande års avs/dis			-488 393	488 393	
Årets resultat					344 180
Belopp vid årets slut	3 763 500	0	5 173 608	8 145 459	344 180

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	5 662 001
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	342 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	<u>-830 393</u>
Fondbehållning vid årets slut	5 173 608

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	8 145 459
Årets resultat	<u>344 180</u>
Summa	8 489 639

Av styrelsen föreslagen extra avsättning till fond utöver plan	<u>- 480 000</u>
-------------------------------------------------------------------	------------------

Balanseras i ny räkning **8 009 639**

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

S

**HSBs Brf Pyndaren I Gävle**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 848 278	6 832 786
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 011	0
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>6 871 289</u>	<u>6 832 786</u>
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-3 936 160	-3 603 910
Planerat underhåll	Not 5	-830 393	-994 212
Övriga externa kostnader	Not 6	-111 940	-127 460
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-232 439	-240 863
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-814 413	-795 924
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-5 925 345</u>	<u>-5 762 369</u>
Rörelseresultat		945 944	1 070 417
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	16 702	16 217
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-618 466	-713 688
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-601 764</u>	<u>-697 471</u>
Resultat efter finansiella poster		344 180	372 946
Årets resultat		344 180	372 946

see

**HSBs Brf Pyndaren I Gävle****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 37 384 919 38 178 345

Inventarier, verktyg och installationer

Not 12 75 946 2 001

Summa materiella anläggningstillgångar

37 460 865 38 180 346

*Finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar*

37 460 865 38 180 346

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

997 2 749

Övriga fordringar

Not 13 961 895 2 782 298

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 267 541 292 915

Summa kortfristiga fordringar

1 230 433 3 077 962

Kortfristiga placeringar

Not 15 0 3 053 908

Kassa och bank

5 563 584 995 777

Summa omsättningstillgångar

6 794 017 7 127 647

Summa tillgångar**44 254 882 45 307 993***u
8*

**HSBs Brf Pyndaren I Gävle****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

3 763 500

3 763 500

Fond för yttre underhåll

5 173 608

5 662 001

Summa bundet eget kapital

8 937 108

9 425 501

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

8 145 459

7 284 119

Årets resultat

344 180

372 946

Summa fritt eget kapital

8 489 639

7 657 065

Summa eget kapital

17 426 747

17 082 566

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 17,20

25 079 500

25 579 500

Summa långfristiga skulder

25 079 500

25 579 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 17

500 000

500 000

Leverantörsskulder

328 285

441 369

Aktuella skatteskulder

14 045

10 582

Övriga skulder

Not 18

52 726

41 396

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

853 579

1 652 579

Summa kortfristiga skulder

1 748 635

2 645 926

Summa eget kapital och skulder**44 254 882****45 307 992**



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.

Övrigt

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



HSBs Brf Pyndaren I Gävle

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 268 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 en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 32 057 216kr (32 057 216k

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	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 181 140	6 181 119
Hyror	111 450	111 600
Debiterade förbrukningsavgifter	519 244	516 084
Överlåtelseavgifter	17 728	6 678
Pantavgifter	10 193	5 785
Övrigt	8 523	11 520
Brutto	6 848 278	6 832 786
Summa nettoomsättning	6 848 278	6 832 786
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Ersättning för skada	22 352	0
Fakturerat av föreningen	659	0
	23 011	0
Not 4 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	527 729	498 758
Reparationer	596 846	411 613
El	613 555	627 531
Uppvärmning	778 767	751 563
Vatten	273 728	240 509
Sophämtning	176 839	170 689
Övriga avgifter	349 734	344 319
Förvaltningsarvoden	218 459	215 064
Tomträttsavgäld	104 240	104 227
Fastighetsskatt	171 180	167 805
Övriga driftskostnader	125 082	71 832
	3 936 160	3 603 910
Not 5 Planerat underhåll		
Låssystem	33 750	0
Renovering av samlingslokal	651 018	0
Underhållsspolning	145 625	0
Låsbyte	0	749 625
Målning av trapphus	0	47 000
Montage av vattenmätarkonsoll	0	41 649
Montering av snörasskydd	0	149 688
Nya mätare, enhetsmätning el	0	6 250
	830 393	994 212
Not 6 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och material	749	0
Resekostnader	24	0
Tele och post	4 173	8 424
Revisions- och förvaltningskostnader	54 730	70 109
Medlemsverksamhet	3 385	4 429
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	48 879	44 498
	111 940	127 460

SJA

**HSBs Brf Pyndaren I Gävle**

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	67 200	86 000
Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	2 000	4 000
Vicevärdsarvode	120 000	120 000
Arbetsgivaravgifter	34 364	30 863
Övriga personalkostnader	8 875	0
	232 439	240 863
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	793 426	793 424
Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	20 987	2 500
	814 413	795 924
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter övriga	16 612	152
Ränteintäkter specialinlåning HSB Södra Norrland Ek För	0	16 065
Ränteintäkter Skattekonto	90	0
	16 702	16 217
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	618 318	713 640
Räntekostnader kortfristiga skulder	148	48
	618 466	713 688



HSBs Brf Pyndaren I Gävle

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	49 378 661	49 378 661
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>49 378 661</u>	<u>49 378 661</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 200 316	-10 406 892
Årets avskrivningar	-793 426	-793 424
Utgående avskrivningar	<u>-11 993 742</u>	<u>-11 200 316</u>
Bokfört värde	37 384 919	38 178 345
varav byggnader	33 027 919	33 821 345
varav mark	<u>4 357 000</u>	<u>4 357 000</u>
	37 384 919	38 178 345
Taxeringsvärde för fastigheten Söder 41:3 och 42:2 i Gävle. Värdeår är 1978.		
Byggnad - bostäder	84 000 000	78 000 000
Byggnad - lokaler	<u>84 000 000</u>	<u>78 000 000</u>
Mark - bostäder	25 000 000	23 800 000
Mark - lokaler	<u>25 000 000</u>	<u>23 800 000</u>
Taxvärde totalt	109 000 000	101 800 000
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	244 077	244 077
Årets investeringar, möbler och inredning till lokalen	94 932	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>339 009</u>	<u>244 077</u>
Ingående avskrivningar	-242 076	-239 576
Årets avskrivningar	-20 987	-2 500
Utgående avskrivningar	<u>-263 063</u>	<u>-242 076</u>
Bokfört värde	75 946	2 001
Not 13 Övriga fordringar		
Skattekonto	3 831	30
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	939 361	2 782 268
Övriga fordringar	<u>18 703</u>	<u>0</u>
	961 895	2 782 298
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader		
Gävle kommun	43 448	
Försäkring	115 111	
Kabeltv	57 346	
Sos alarm	13 822	
<i>Förutbetalda kostnader 2015</i>		250 919
Upplupna intäkter	<u>37 815</u>	<u>41 996</u>
	267 541	292 915
Not 15 Kortfristiga placeringar		
Övriga placeringar, aktieindexobligationer mm	0	1 976 279
SBAB Bank, konto	<u>0</u>	<u>1 976 279</u>



HSBs Brf Pyndaren I Gävle

Noter

2016-12-31 2015-12-31

Not 16 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 763 500	0	5 662 001	7 284 119	372 946
Vinstdisp enl. stämmobeslut				372 946	-372 946
Innevarande års avs/disps.			-488 393	488 393	
Årets resultat					344 180
Belopp vid årets slut	3 763 500	0	5 173 608	8 145 458	344 180

Not 17, Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	118539-766094	1,67%	2020-10-30	1 507 000	0
Stadshypotek	17-118539-681693	2,60%	2019-06-01	7 969 500	0
Stadshypotek	614299	2,97%	2018-03-01	9 250 000	500 000
Stadshypotek	735253	1,52%	2020-06-01	6 853 000	0
				25 579 500	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 25 079 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 23 079 500

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	3 000	3 000
Arbetsgivaravgifter	13 956	15 475
Depositioner	20 250	20 250
Avtalsplacerade betalningar	15 520	2 671
	52 726	41 396

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	24 979	29 130
Övriga upplupna kostnader		
Trennium trädbeskrning	33 925	
Gävle energi el dec	21 344	
Gävle energi fjärrvärme dec	94 346	
Stena recykling dec	2 228	
Beräknat arvode föreningsvald	12 396	
Beräknat arvode Borevision	10 738	
Rjnt i Gävle	2 537	
Beräknat styrelsearvode	39 200	
Trennium reparationer	36 461	
Nya lonnoder för enhetsmätning	3 125	
Luleå energi el dec	47 361	
Upplupna kostnader 2015		1 119 552
Förutbetalda hyror och avgifter	524 939	503 897
	853 579	1 652 579



HSBs Brf Pyndaren I Gävle

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Not 20 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

39 033 000

39 033 000

Gävle den 19 april 2017

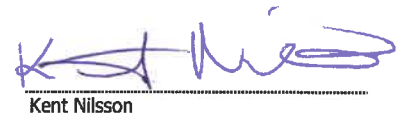

Anette Nygren


Anita Forsberg


Carina Hedström


Henry Söderman


Jörgen Landström


Kent Nilsson


Lars Olof Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2017

Stefan Alderborg
Av stämman vald revisor

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pyndaren för år 2016.

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 2016 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 revisionsd i Sverige. Revisoremas 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 revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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 HSB Brf Pyndaren för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den 26/4 2017



Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Stefan Alderborg
Av föreningen vald revisor