



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 173 kr/kvm	 Investeringsbehov 11 568 kr/kvm	 Skuldsättning 1 527 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 138 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 568 kr/kvm	

# ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Pyndaren | Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
173 kr/kvm

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
11 568 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
1 527 kr/kvm

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
3 %

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Energikostnad  
138 kr/kvm

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Årsavgift  
568 kr/kvm

## 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 årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Pyndaren I Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-3356 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 och marken i Gävle kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söder 41:3	1970-01-01	1978
Söder 42:2	1970-01-01	1978

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
135	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 328
62	p-platser	0
<b>Totalt 197 objekt</b>		<b>12 328</b>

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

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anette Nygren	Ordförande	2017-09-21
Henry Söderman	Ledamot	2014-05-07
Anita Forsberg	Ledamot	2016-08-22
Kent Nilsson	Ledamot	2013-05-07
Robert Hintze	Ledamot	2021-07-23
Jörgen Landström	Ledamot	2013-05-07
Elisabeth Westby	Ledamot	2018-08-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anette Nygren, Anita Forsberg, Henry Söderman

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anita Forsberg, Robert Hintze, Anette Nygren, Jörgen Landström och Elisabeth Westby.

Revisorer har varit: Curt Hasselgren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

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

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 43 stycken medlemmar, varav 39 st var röstberättigade.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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 varvid planen uppdaterades.

Under året har en extra amortering gjorts på ett av lånen med 3 625 tkr på grund av ogynnsamt ränteläge. Detta har bidragit till det negativa kassaflödet.

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

Årtal	Ändamål
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 Brunnsngatan Installerat solceller på dom övriga taken, Brunnsngatan, S Kopparslagarg. och Lill Pyndaren Byte av 137 st elmätare
2021	Byte av två st hissar på Brunnsngatan 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. Satt in givare i varje lägenhet Beslut att sätta upp informationstavlor i varje trappuppgång
2024	Installera laddstolpar Renovera balkongsidor Asfaltering av vissa områden enligt UH-plan

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 190 och under året har det tillkommit 14 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 190.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	173	170	197	197	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 527	1 851	1 851	1 919	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 527	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	138	131	128	127	0
Årsavgifter, kr/kvm	568	507	511	501	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	597	576	579	567	0
Nettoomsättning, tkr	7 358	7 101	7 136	6 995	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	283	908	1 178	1 666	0
Soliditet, %	54	50	50	47	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

*"Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren."*

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

*"Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten"*

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).



Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	9 010 742	0	-505 562	8 505 181
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>12 774 242</b>	<b>0</b>	<b>-505 562</b>	<b>12 268 681</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	10 711 186	907 716	505 562	12 124 465
Årets resultat, kr	907 716	-907 716	282 687	282 687
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>11 618 902</b>	<b>0</b>	<b>788 249</b>	<b>12 407 152</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>24 393 144</b>	<b>0</b>	<b>282 687</b>	<b>24 675 833</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 322 000kr samt ianspråktagande skett med 827 562 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	11 618 903
Årets resultat, kr	282 687
Reservation till underhållsfond, kr	-322 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	827 562
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>12 407 152</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>12 407 152</b>

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



## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 358 458	7 101 396
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>7 358 458</b>	<b>7 101 396</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-4 111 015	-3 903 583
Underhåll enligt plan	Not 4	-827 562	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-607 530	-577 471
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-251 154	-266 489
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 022 366	-994 522
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-188 694
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-6 819 627</b>	<b>-5 930 760</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>538 831</b>	<b>1 170 636</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		85 380	17 283
Räntekostnader och liknande resultatposter		-341 324	-280 003
Övriga finansiella poster	Not 9	-200	-200
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-256 144</b>	<b>-262 920</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>282 687</b>	<b>907 716</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	39 173 664	40 353 084
Inventarier och installationer	Not 11	0	1 446
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 173 664</b>	<b>40 354 530</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 12	1 000 000	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 173 664</b>	<b>40 354 530</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		18 293	1 280
Avräkningskonto HSB		1 375 202	2 344 026
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	32 819	20 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	718 288	908 781
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 144 602</b>	<b>3 274 629</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	3 058 362	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>3 058 362</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	95 957	5 132 381
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>95 957</b>	<b>5 132 381</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 298 920</b>	<b>8 407 009</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 472 584</b>	<b>48 761 539</b>

**BALANSRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 763 500	3 763 500
Fond för yttre underhåll	8 505 181	9 010 743
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 268 681</b>	<b>12 774 243</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	12 124 465	10 711 186
Årets resultat	282 687	907 716
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>12 407 152</b>	<b>11 618 903</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>24 675 833</b>	<b>24 393 145</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 10 978 000	14 197 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10 978 000</b>	<b>14 197 500</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	7 844 500	8 625 000
Leverantörsskulder	739 331	630 421
Aktuell skatteskuld	Not 18 24 941	17 381
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 4 624	17 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 205 355	880 304
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>9 818 751</b>	<b>10 170 894</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>20 796 751</b>	<b>24 368 394</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>45 472 584</b>	<b>48 761 539</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	538 831	1 170 636
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 022 366	994 522
Övriga poster	158 500	188 694
	<u>1 719 697</u>	<u>2 353 852</u>
Erhållen ränta	24 067	17 283
Erlagd ränta	-335 814	-280 004
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-200	-200
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 407 750</u>	<u>2 090 931</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	222 516	-345 594
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	422 847	589 871
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>2 053 113</b>	<b>2 335 208</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-1 339 319
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-1 000 000	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>-1 339 319</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-4 000 000	0
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-4 000 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 946 887</b>	<b>995 889</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 476 407</b>	<b>6 480 517</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 529 521</b>	<b>7 476 407</b>
	<u><b>-2 946 887</b></u>	<u><b>995 889</b></u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 32 057 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.



	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder *	6 480 096	6 249 291
Hysesintäkt garage och bilplatser	279 540	280 220
Hysesintäkt övrigt	18 200	21 735
Konsumtionsavgift vatten	83 313	50 726
Konsumtionsavgift el	280 523	320 522
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	161 985	162 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 942	2 418
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	17 855	14 231
Övriga primära intäkter och ersättningar	33 004	253
	<b>7 358 458</b>	<b>7 101 396</b>
* I årsavgifter ingår värme, kallvatten och tv		
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-407 532	-625 283
Ventilationsrensning	-57 873	0
El	-420 960	-414 995
Uppvärmning	-847 103	-777 459
Vatten	-439 165	-417 268
Renhållning	-234 704	-226 634
TV, bredband, iptelefoni	-254 731	-254 550
Obligatoriska besiktningar	-66 688	0
Serviceavtal	-116 695	-75 348
Hissar serviceavtal & besiktning	-41 261	-50 589
Förvaltningskostnader	-832 020	-686 549
Försäkringar	-170 138	-159 285
Fastighetsskatt	-196 515	-205 065
Övriga driftskostnader	-25 629	-10 560
	<b>-4 111 015</b>	<b>-3 903 583</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll huskropp utvändigt	-827 562	0
	<b>-827 562</b>	<b>0</b>

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-14 906	-15 311
Övriga förvaltningskostnader	-164 720	-195 915
Kostnader överlåtelse och panter	-17 747	-12 778
Föreningsverksamhet	-14 761	-5 744
Kontorsutrustning och -material	-7 398	-7 573
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-13 535	-12 310
Konsulter	-4 575	-4 575
Förbrukningsinventarier	-887	-983
Medlemsavgifter HSB	-48 500	-48 500
Arrende, hyra, leasing	-320 502	-273 781
	<b>-607 530</b>	<b>-577 471</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-85 100	-90 200
Vicevärdsarvode	-138 000	-138 000
Övriga arvoden	-1 000	-3 000
Revisionsarvode	0	-4 000
Sociala avgifter	-27 054	-31 289
	<b>-251 154</b>	<b>-266 489</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 020 920	-992 945
Installationer och inventarier	-1 446	-1 578
	<b>-1 022 366</b>	<b>-994 522</b>
<b>Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-188 694
	<b>0</b>	<b>-188 694</b>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Bankkostnader	-200	-200
	<b>-200</b>	<b>-200</b>

2023-12-31 2022-12-31

## Not 10 BYGGNADER OCH MARK

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 197 290	51 503 619
Investering IMD vattenmätare	0	311 819
Årets utrangering moms solceller, hissar	0	-706 898
Stöd installation hissar, porttelefon, dörröppnare	0	-716 250
Årets bidrag hissar	-158 500	1 805 000
Ingående anskaffningsvärde mark	4 357 000	4 357 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 395 790</b>	<b>56 554 290</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-16 201 207	-15 726 466
Årets avskrivningar byggnader	-1 020 920	-474 741
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-17 222 127</b>	<b>-16 201 207</b>

**Utgående redovisat värde**

39 173 664 40 353 083

Redovisade värden byggnader	34 816 664	35 996 083
Redovisade värden mark	4 357 000	4 357 000

**Fastighetsbeteckning:** Söder 41:3 och 42:2

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1978	123 000 000	53 000 000	176 000 000	176 000 000
Lokaler		0	0	0	0
		<b>123 000 000</b>	<b>53 000 000</b>	<b>176 000 000</b>	<b>176 000 000</b>

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	39 033 000	39 033 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>39 033 000</b>	<b>39 033 000</b>

## Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	346 897	346 897
Utgående anskaffningsvärden	346 897	346 897

Ingående avskrivningar	-345 451	-343 873
Årets avskrivningar	-1 446	-1 578
Utgående avskrivningar	-346 897	-345 451

**Utgående redovisat värde**

0 1 446

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

## Not 12 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

SEB	1 000 000	0
	<b>1 000 000</b>	<b>0</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Skattekonto	21 141	20 541
Övriga kortfristiga fordringar	11 678	0
	<b>32 819</b>	<b>20 541</b>

<b>Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Upplupna ränteintäkter	61 313	0
Förutbetalad försäkring	182 900	170 138
Förutbetalad kabel-TV och bredband	63 359	63 294
Förutbetalad HSB Södra Norrland	39 004	38 294
Förutbetalad Gävle kommun	319 402	299 858
Upplupen elintäkt	27 501	26 474
Förutbetalad Home Solution	12 416	7 958
Förutbetalad Styr och Ställer	5 433	7 915
Förutbetalad Certego	0	9 850
Upplupet bidrag hissar	0	285 000
Förutbetalad Infracom Connect	1 340	0
Förutbetalad Umeå Release	5 620	0
	<b>718 288</b>	<b>908 781</b>

<b>Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	Räntesats	Konv.datum		
SBAB	3,69%	2024-05-27	2 058 362	0
Handelsbanken	3,80%	2024-01-07	1 000 000	
			<b>3 058 362</b>	<b>0</b>

<b>Not 16 BANK</b>		
SBAB	15 381	2 058 362
Handelsbanken	80 192	993 194
Länsförsäkringar	0	1 001 222
Swedbank	0	1 079 603
SEB	384	0
	<b>95 957</b>	<b>5 132 381</b>

<b>Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SE-Banken Bolån		0,90%	2025-06-28	6 853 000	0
	Stadshypotek		4,32%	2025-03-01	4 625 000	500 000
	Stadshypotek		1,05%	2024-06-01	7 344 500	0
					<b>18 822 500</b>	<b>500 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 978 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 500 000  
Lån som ska konverteras inom ett år 7 344 500  
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 844 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,09%  
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 000 000  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 16 322 500  
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

<b>Not 18 AKTUELL SKATTESKULD</b>		
Årets beräknade skatteskuld	24 941	17 381
	<b>24 941</b>	<b>17 381</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Mervärdeskatt	0	7 709
Personalens källskatt	3 450	3 450
Arbetsgivaravgifter	1 174	1 174
Övriga kortfristiga skulder	0	5 455
	<b>4 624</b>	<b>17 788</b>
<b>Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna sociala avgifter	15 050	18 663
Upplupna räntekostnader	16 993	11 483
Förutbetalda årsavgifter och hyror	584 653	559 151
Upplupna löner och arvoden	47 900	59 400
Upplupen snöröjning	16 899	33 187
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	244 641	183 851
Upplupen revision	15 100	14 569
Upplupet Albergo	154 744	0
Upplupet Styr och Ställer	109 375	0
	<b>1 205 355</b>	<b>880 304</b>
<b>Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.</b>		

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

Eeva-Riitta Salminen  
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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. 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 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 uppger, 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. Risker 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 2023-01-01 - 2023-12-31 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Curt Hasselgren  
Av föreningen vald revisor





## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-05-08 kl. 10:42:38



**HENRY SÖDERMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:58:30



**ELISABETH WESTBY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:13:03



**ANITA FORSBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:08:12



**ROBERT HINTZE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:37:37



**KENT NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 09:48:00



**JÖRGEN LANDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 11:23:17



**CURT HASSELGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 18:14:41



**EEVA-RIITTA SALMINEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 13:30:09



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-14 kl. 21:38:48



**EEVA-RIITTA SALMINEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 13:29:20



# 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.