



# ÅRSREDOVISNING 2018/2019

HSB Brf Pukan i Göteborg



HSB – där möjligheterna bor

**Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening  
PUKAN i Göteborg**

**Org. nr: 757200-9343**

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2018.07.01-2019.06.30**

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## HSB Bostadsrättsförening PUKAN i Göteborg

### VERKSAMHET

#### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen HSB Pukan i Göteborg är ett privatbostadsföretag som har sitt säte i Göteborgs stad. Det har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

#### Föreningens fastigheter

Föreningens fastighet har beteckningen RUD 2:1. I fastigheten finns ett bostadshus med adresserna Musikvägen 6 till 46. Det finns i denna fastighet 127 st. andelar. Fastigheten innehålls med tomträtsavtal. Befintligt avtal löper ut år 2021.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Vid försäkringsfrågor, skadedjur, etc. kontakta omgående akuttelefon 0702-86 08 54.

Föreningens totala lägenhetsyta är 9 836,2 kvm. Föreningens 127 bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal rum + kök	Lägenhetsyta m <sup>2</sup>	Antal
2	70	1
3	70	72
4	79	30
4	90,6	12
4/5	104	6
5	107,5	6

I källarplanet finns förvaringsutrymme och matkällare till var och en av lägenheterna. Fyra lokaler hyrs av privatpersoner. Av de före detta soprummen uthyras ett tiotal till medlemmar medan andra används av föreningen. Lokaler som används av föreningen själv är en samlingslokal, ett garage, en lokal som används som styrelserum/föreningsexpedition samt en kurs- och värvstuga. 

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

### **Underhåll, reparationer och investeringar**

#### **Ett urval av årets underhåll och reparationer:**

- Reparation av 50 m<sup>2</sup> yttertak
- Dränering gavel mot Musikvägen 6
- Slamsugning i två st lägenheter
- Reparation av två st tvättmaskiner
- Fönster i markplan; målning, kittning av fönster
- Upprustning av lekplats med utbyte av alla lekredskap
- Skada på avloppsstam mellan plan 1 och markplan
- Alla våtrum besiktigas och dokumenteras vid försäljning av lägenhet enligt serviceavtal med Inspector
- Vid renovering av badrum skall våtrumsentreprenör godkännas av Inspector enligt serviceavtal, filmning av avloppsstämmar utföres efter badrumsrenovering

### **Förväntad framtida underhåll/utveckling**

Översyn av värmesystemet inkl. dess styrsystem. Optimering av värme-styrning i torkrum samt förse samtliga tvättmaskiner med varm- och kallvattenmatning.

Befintlig lokal skall göras om till gästlägenhet.

Yttre miljön ses kontinuerligt över, träd och buskar föryngras.

Styrelsen tror att vår förening kommer fortsätta vara attraktiv och att området kommer fortsätta utvecklas positivt, med avseende på infrastruktur, ålderssammansättning, efterfrågan på bostäder och allmän stämning i området. Detta med tanke på nybyggnationer i närheten, Positivparken och Frölunda Torg.

AK

## Årsavgifter

Årsavgifterna varierar mellan olika lägenheter. Hur stor avgiften för en viss lägenhet är beror dels på beslut som fattades i samband med att föreningens bildande. De faktorer som då inverkade var framför allt storlek men också läge. Dessutom beror den på senare beslutade höjningar, sådana är alltid procentuella.

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Månadsavgiften beslutades att höjas med 1 % från 2019-07-01.

Det är fortsatt styrelsens uppfattning att föreningen skall ha en sund ekonomi och att nuvarande medlemmar skall betala för de kostnader som motsvarar nuvarande förslitning.

## MEDLEMSINFORMATION

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-11-28. I stämmman deltog 46 medlemmar från 39 lägenheter. Fyra motioner lämnades in;

- Avseende av trädgårdsskötsel för tätare skötsel alt. att tim-anställa en vaktmästare att utföra uppdraget samt att trädgårdsmöbler i dåligt skick bytes ut.  
Stämman beslutade att ge styrelsen i uppdrag att utföra uppdraget
- Avseende inköp och installation av ljudabsorbenter i trappuppgångarna i fastigheten.  
Stämman avslog motionen med hänvisning till att medlemmar bör följa de trivselregler som finns
- Avseende utrensning av oanvända cyklar.  
Stämman beslutade att ge styrelsen i uppdrag att utföra uppdraget
- Avseende möjlighet att diskutera lön för gräsklippningsgruppen.  
Stämman avslog motionen med hänvisning till att frivilliggruppen sköter den

PK

## Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade 189 st. (188 st.) medlemmar 2019-06-30.

Under året har 10 (10) lägenheter överlätts. Nya medlemmar godkänns inom en månad, boka in tid i god tid! Se kontakt under *Föreningens Expedition*.

### Styrelse

Clas Bjurström	ordförande
Richard Klasic	vice ordförande
Harriet Mosnes	sekreterare
David Berggren	ledamot
Murat Bulut	ledamot
Birgitta Nilsson	ledamot
Krister Eriksson	ledamot
Inger Olhage	utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Harriet Mosnes, Murat Bulut, och Krister Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokolförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Clas Bjurström, Birgitta Nilsson, Richard Klasic och Krister Eriksson, två i förening.

### Revisorer och suppleant

Revisorer har varit Claes Willeson med Kent Wernhage som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Clas Bjurström med övriga ledamöter som suppleanter, valda av styrelsen, på uppdrag av stämman.

### Valberedning

Valberedningen har varit Barbro Astin-Persson (sammankallande), Kent Wernhage samt Eva Frid valda av stämman.

### Studieråd

Representanter i Studierådet har varit Eivor Ris och Britt-Marie Mandorf valda av stämman. Studie-organisatör har varit Birgitta Nilsson, vald av styrelsen.

AK

## Arvoden

Arvodet för styrelsen under året har varit ett och ett halvt prisbasbelopp (69 750 kronor). Styrelsen bestämmer själva hur arvodet skall fördelas. Styrelseledamöter får dessa arvoden under förutsättning att minst fem styrelsemöten bevistats. Dessutom ersätts varje bevistat sammanträde med 700 kr. Därutöver utgår 400 kr till sekreterare för varje protokoll. Ledamot som bemannar expeditionen när denna är öppen arvoderas med 500 kr.

Sammanträdesersättningar utgår till studiekommitténs ledamöter med 700 kr per person och möte.

Revisorns arvode har varit 4 000 kronor under verksamhetsåret.

Arvodet för valberedningens medlemmar har varit 1 000 kronor under verksamhetsåret. Dock får sammankallande medlem i valberedningen 1 500 kronor.

AK

## FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning, tkr	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	6 898	6 736	6 598	6 608	6 687
Resultat efter finansiella Poster	1 038	1 491	- 4 071	1 817	353
Balansomslutning	27 836	26 990	21 777	28 736	28 692
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	641	641	641	641	641
Yttre underhållsfond (brf)	1 209	148	4 566	3 598	4 056
Yttre underhållsfond (P-för.)	883	897	887	821	821
Soliditet:	25%	22%	20%	29%	28%

## FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Disposition av föregående års resultat			Belopp vid årets utgång
	Belopp vid årets ingång	enl. stämmans beslut	Förändring under året	
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	624 150	0	0	624 150
Yttre underhållsfond (BRF)	148 202	1 060 819	0	1 209 021
Yttre underhållsfond (P-för.)	896 828	-13 682	0	883 146
<b>S:a bundet eg. kapital</b>	<b>1 669 180</b>	<b>1 047 137</b>	<b>0</b>	<b>2 716 317</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	2 688 046	443 462	0	3 131 508
Årets resultat	1 490 599	-1 490 599	1 037 651	1 037 651
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>4 178 645</b>	<b>-1 047 137</b>	<b>1 037 651</b>	<b>4 169 159</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 847 825</b>		<b>0</b>	<b>1 037 651</b>
				<b>6 885 476</b>

PAK

## **RESULTATDISPOSITION**

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	3 131 508
Årets resultat	<u>1 037 651</u>
	<b>4 169 159</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond (Brf)	- 352 945
Disposition ur underhållsfond (P-föreningen)	0
Avsättning till underhållsfond (Brf)	1 193 000
Avsättning till underhållsfond (P-föreningen)	69 264
Balanserat resultat	<u>3 259 840</u>
	<b>4 169 159</b>

### **Ekonominck ställning och resultat**

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

AK



Org Nr: 757200-9343

**Hsb Brf Pukan i Göteborg**

		<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
		<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 897 519	6 736 323
Övriga rörelseintäkter	Not 2	104 580	104 066
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 002 099</b>	<b>6 840 389</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 3	-4 075 256	-3 571 075
Underhållskostnader	Not 4	-352 945	-214 893
Övriga externa kostnader	Not 5	-277 513	-272 174
Personalkostnader	Not 6	-458 898	-465 253
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-522 653	-517 653
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 687 264</b>	<b>-5 041 049</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 314 835</b>	<b>1 799 340</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 116	1 753
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-281 300	-310 494
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-277 184</b>	<b>-308 741</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>1 037 651</b>	<b>1 490 599</b>

PK



Org Nr: 757200-9343

**Hsb Brf Pukan i Göteborg****Balansräkning****2019-06-30      2018-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Inventarier

Not 11	21 406 861	21 734 501
Not 12	0	0
	<u>21 406 861</u>	<u>21 734 501</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13	800	800
	<u>800</u>	<u>800</u>

Summa anläggningstillgångar

**21 407 661      21 735 301****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14	21 515	4 857
Not 15	3 029 536	3 897 093
Not 16	<u>577 287</u>	<u>552 384</u>
	<u>3 628 337</u>	<u>4 454 334</u>

Kortfristiga placeringar

Not 17      2 800 000      800 000

Kassa och bank

208      726

Summa omsättningstillgångar

**6 428 545      5 255 060****Summa tillgångar****27 836 206      26 990 360***PK*



Org Nr: 757200-9343

**Hsb Brf Pukan i Göteborg****Balansräkning****2019-06-30      2018-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	624 150	624 150
Underhållsfond	2 092 167	1 045 030
	<hr/> 2 716 317	<hr/> 1 669 180

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	3 131 508	2 688 046
Årets resultat	1 037 651	1 490 599
	<hr/> 4 169 159	<hr/> 4 178 645

**Summa eget kapital** **6 885 476** **5 847 825****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 221 624	19 471 624
------------------------------------------	--------	------------	------------

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	250 000	250 000
Leverantörsskulder		431 576	359 608
Skatteskulder		10 909	3 761
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	104 661	117 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	<hr/> 931 959	<hr/> 940 094
		<hr/> 1 729 106	<hr/> 1 670 911

**Summa skulder** **20 950 730** **21 142 535****Summa Eget kapital och skulder****27 836 206** **26 990 360***PK*

**Hsb Brf Pukan i Göteborg****Noter****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,25%
Tillbyggnader/ombyggnader	2,50%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

**Intäktsredovisning**

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hämförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattningsmed 22 % på beräknat överskott.

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har haft 2 st. anställda under året.

AK

**Hsb Brf Pukan i Göteborg****Noter**

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30

<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 304 812	6 304 812	
Hyror	292 934	303 386	
Elintäkter	277 716	107 905	
Ovriga intäkter	22 057	20 220	
	<b>6 897 519</b>	<b>6 736 323</b>	
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Musikvägens P-förening	91 688	80 689	
Aterbäring från Länsförsäkring Göteborg och Bohuslän	12 892	22 177	
Ovriga intäkter	0	1 200	
	<b>104 580</b>	<b>104 066</b>	
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	199 548	219 560	
Reparationer	669 015	113 573	
El	438 654	428 359	
Uppvärmning	871 145	919 985	
Vatten	246 771	244 582	
Sophämtning	120 753	128 686	
Ovriga avgifter	155 568	149 598	
Förvaltningsarvoden	284 002	276 707	
Tomträttsavgåld	480 600	480 600	
Ovriga driftskostnader	609 200	609 425	
	<b>4 075 256</b>	<b>3 571 075</b>	
<b>Not 4</b>	<b>Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	40 128	86 931	
Byggnad utvändigt	83 938	45 250	
Markytör	228 879	0	
Musikvägen P-förening	0	82 712	
	<b>352 945</b>	<b>214 893</b>	
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	185 709	176 819	
Medlemsavgifter	44 100	44 100	
Ovriga externa kostnader	47 704	51 255	
	<b>277 513</b>	<b>272 174</b>	
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
Förtroendevalda			
Styrelsearvode	69 750	68 250	
Sammanträdesersättningar	66 500	68 600	
Revisorsarvode	4 000	4 000	
Valberedning	3 500	3 500	
Löner och andra ersättningar	27 200	27 100	
Sociala kostnader	45 363	46 237	
	<b>216 313</b>	<b>217 687</b>	
Övriga anställda			
Löner och ersättningar	164 671	174 591	
Sociala kostnader	55 919	50 693	
Pensionskostnader och förpliktelser	21 996	22 282	
	<b>242 586</b>	<b>247 566</b>	
	<b>458 898</b>	<b>465 253</b>	
<b>Not 7</b>	<b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	522 653	517 653	
	<b>522 653</b>	<b>517 653</b>	
<b>Not 8</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ovriga ränteintäkter	4 116	1 753	
	<b>4 116</b>	<b>1 753</b>	



Org Nr: 757200-9343

**Hsb Brf Pukan i Göteborg****Noter****Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Räntekostnader långfristiga skulder	280 600	307 534
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	1 000
Övriga finansiella kostnader	700	1 960
	<b>281 300</b>	<b>310 494</b>

**Not 10 Årets resultat**

Redovisat resultat	<b>1 037 651</b>	<b>1 490 599</b>
Förslag till avsättning underhållsfond (BRF)	-1 193 000	-1 193 000
Förslag till avsättning underhållsfond (P-föreningen)	-69 264	-69 030
Förslag till disposition underhållsfond (BRF)	352 945	132 181
Förslag till disposition underhållsfond (P-föreningen)	0	82 712
Resultat efter underhållspåverkan	128 332	443 462

**Hsb Brf Pukan i Göteborg****Noter****2019-06-30****2018-06-30****Not 11 Byggnader och mark**

Ingående anskaffningsvärde	33 249 180	29 790 140
Årets investeringar	195 013	5 778 782
Utrangering	0	-2 319 742
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 444 193	33 249 180
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 514 679	-13 316 768
Årets avskrivningar	-522 653	-517 653
Utrangering	2 319 742	2 319 742
Utgående avskrivningar	-12 037 332	-11 514 679
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>21 406 861</b>	<b>21 734 501</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>21 406 861</b>	<b>21 734 501</b>
Taxeringsvärde för Rud 2:1		
Byggnad - bostäder	88 000 000	72 000 000
Byggnad - lokaler	519 000	238 000
	88 519 000	72 238 000
Mark - bostäder	78 000 000	41 000 000
Mark - lokaler	564 000	464 000
	78 564 000	41 464 000
Taxeringsvärde totalt	167 083 000	113 702 000

**Not 12 Inventarier**

Ingående anskaffningsvärde	223 886	223 886
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 886	223 886
Ingående avskrivningar	-223 886	-223 886
Utgående avskrivningar	-223 886	-223 886

**Bokfört värde****0****0****Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel i Fonus	200	200
1 andel i Musikvägen P-förening	100	100
	800	800

**Not 14 Kundfordringar**

Hyres och avgiftsfördringar	21 515	4 857
	21 515	4 857

**Not 15 Övriga förföringar**

Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 004 376	3 850 201
Skattekonto	25 160	46 892
	3 029 536	3 897 093

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	450 063	397 808
Upplupna intäkter	112 211	107 507
Avräkning Musikvägens P-förening	15 013	47 069
	577 287	552 384

*AK*

**Hsb Brf Pukan i Göteborg****Noter****2019-06-30****2018-06-30****Not 17 Kortfristiga placeringar**

Placeringsotyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2019-06-30	2019-09-30	3 mån	0,20%	400 000
HSB Göteborg	2019-06-30	2019-09-30	3 mån	0,20%	400 000
HSB Göteborg	2019-04-30	2019-07-31	3 mån	0,20%	400 000
HSB Göteborg	2019-04-30	2019-07-31	3 mån	0,20%	400 000
HSB Göteborg	2019-04-30	2019-07-31	3 mån	0,20%	400 000
HSB Göteborg	2019-04-30	2019-07-31	3 mån	0,20%	400 000
HSB Göteborg	2019-04-30	2019-07-31	3 mån	0,20%	400 000
					<b>2 800 000</b>
Fastränteplaceringar				<b>2 800 000</b>	<b>800 000</b>
					<b>800 000</b>

**Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788596576	0,94%	2020-11-11	5 436 054	100 000
Nordea	39788844626	1,23%	2019-08-26	4 000 000	0
SE-Banken Bolån	38340859	1,46%	2020-01-28	6 003 570	100 000
Swedbank Hypotek	2856228685	2,49%	2025-03-25	4 032 000	50 000
				19 471 624	250 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **19 221 624**Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till **18 221 624****Ställda säkerheter:**

Fastighetsintekningar varav frigjorda	21 943 547	21 943 547
	590 000	590 000

**Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld ( nästa års beräknade amorteringar) **250 000** **250 000****Not 20 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	2 878	4 540
Arbetsgivaravgifter	5 117	6 870
Inre fond	96 667	106 037
	<b>104 661</b>	<b>117 447</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	19 035	17 597
Övriga upplupna kostnader	388 390	362 392
Förutbetalda hyror och avgifter	524 534	560 105
	<b>931 959</b>	<b>940 094</b>

**Not Övriga noter-Eventualförpliktelser**Fastigo **3 402** **3 921**Göteborg 21/10 2019Birgitta Nilsson  
Birgitta NilssonClas Göran Bjurström  
Clas Göran BjurströmDavid Berggren  
David BerggrenHarriet Mosnes  
Harriet MosnesInger Olhage  
Inger OlhageKrister Eriksson  
Krister ErikssonMurat Bulut  
Murat BulutRichard Klasic  
Richard KlasicVår revisionsberättelse har 19 - 10 - 23 avgivits beträffande denna årsredovisningClaes Willeson  
Claes Willeson  
Av föreningen vald revisorArthur Kozak  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

## **Revisionsberättelse**

Till föreningsstämman i HSB Brf Pukan i Göteborg, org.nr. 757200-9343

### **Rapport om årsredovisningen**

#### **Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pukan i Göteborg för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rätvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### **Upplysning av särskild betydelse**

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansomdagen och som därmed är kortfristiga.

#### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rätvisande 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå

på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 uppskatningar 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 twivel 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 rätvisande bild.

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

AK

### *Den föreningsvalda revisorns ansvar*

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rätvisande 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 Pukan i Göteborg för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 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. 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 egena 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 bedömnings 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.

Göteborg den 23 / 10 2019

Arthur Kozak

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Claes Willeson

Av föreningen vald revisor

## Bilaga

### Vår förening – brf Pukan

Vårt hus är beläget i det natursköna Ruddalen, i hjärtat av Västra Frölunda, en del av Göteborg.  
Närhet till friluftsliv, skog och hav gör vårt boende både attraktivt och trivsamt för alla åldrar.

### VÄLKOMMEN!

#### Det goda boendet

Att bo i en bostadsrättsförening innebär att det är du och dina grannar som gemensamt är husägaren. Det är du själv, tillsammans med kooperativet, som skall ha ansvar för att driva föreningen och betala alla omkostnader för husägandet. Hur mycket du skall betala i månadsavgift, beror helt på vilka omkostnader vi har per år. All förstörelse och slöseri betalar vi själva.

I våra arbetsgrupper har Pukans medlemmar nu frivilligt engagerat sig i tjugotvå års tid. Detta bidrar i hög grad till gemenskap, trivsel och grannsamverkan. Grupperna sköter gräsklippning, flaggning, smärre fastighetsskötsel och skötsel av våra sophus.

Vi kan alla medverka till att hålla nere dessa kostnader genom att vi visar aktsamhet mot föreningens egendom, gräsmattor och planteringar samt att vi sköter om och håller rent och snyggt efter oss. Det finns flera frivilliga arbetsgrupper och det finns alltid plats för nya, friska krafter.

Tillsammans med grannföreningarna brf Kvartetten och brf Triangeln finns ett studieråd som har hand om diverse studiecirklar, dessa cirklar är öppna för alla föreningarnas medlemmar.

Pukans informationsblad – Pukslaget – delas ut fyra gånger per år. I Pukslaget informeras medlemmarna om såväl återkommande frågor som nyheter, bland annat avgiftsändringar, utförda och kommande åtgärder, frivilliggrupper, mm.

## Föreningens Expedition

Föreningens expedition har skötts av föreningens styrelse. Föreningens expedition på Musikvägen 36 är öppen varje måndag 18.00–19.00. Under denna tid går det även att nå expeditionen på telefon 031-47 72 05. Övrig tid är det telefonsvarare, som avlyssnas måndagar. Till expeditionen kan man vända sig med frågor om det mesta gällande boendet. Det är även hit du ska vända dig när det gäller skador av fastigheten (vid brand, inbrott, vattenskador, skadedjur, etc.). Numret för akuta ärenden är 0702-86 08 54, avlyssnas dagligen.

Föreningens expedition har sommarstängt under juli samt mellan jul och nyår.

## Tvättstugor

I föreningens fastighet inryms två moderna och väl utrustade tvättstugor med torkrum och mangelrum. Utrustningen i tvättstugor och torkrum är dyrbar, och det är av största vikt att alla känner ansvar och sköter maskinerna och rummen på bästa och skonsammaste sätt. Dag och tid för tvätt och torkrum markeras på avsedd plats i anslutning till tvättstuga. Markering sker med lägenhetsnummer. Enligt gällande regler är det ej tillåtet att boka sig för mer än en tid åt gången.

För att underlätta tillgång till tvättider för förvärvsarbetande medlemmar bör medlemmar som har möjlighet att tvätta under dagtid göra detta före 16:00 vardagar samt undvika lördagar.

*Städning efter användning av tvättstuga, torkrum och mangelrum är naturligtvis obligatoriskt. Städningen skall också omfatta tvättmaskiner och torktumlare.*

### Gällande tider för användning av tvättstuga:

Vardag 8.00–20.00  
(torkrum 8.00–22.00)

Lördag 8.00–16.00  
(torkrum 8.00–18.00)

Söndag och heldag ej tillåten tvättdag.

*Alla anvisningar måste följas och maskinerna kan inte användas vid annan tid än den som tillåts enligt angivna regler.*

## Kabel-TV

Fastigheten är kopplad till *Com Hem*. Ett antal kanaler ingår i utbudet. Det finns även möjlighet att välja på ett stort antal kanaler ur *Com Hems* utbud, för mer information, kontakta *Com Hem*, telefon 90 222, eller via Internet [www.comhem.se](http://www.comhem.se).

## Bredband

Fastigheten är kopplad både till *Com Hem* och *Net at Once*. Bredbandsuppkoppling till *Net at Once* är kostnadsfritt för medlemmar. För mer information om hastigheter och kostnad, kontakta:  
*Com Hem*, telefon 90 222, eller [www.comhem.se](http://www.comhem.se).  
*Net at Once*, telefon 0771-40 44 00, eller [www.netatonce.se](http://www.netatonce.se).

## Sopsortering

Till fastigheten hör tre sophus. I var och en av dessa finns två typer av behållare, dels kärl för komposterbart avfall, dels behållare för hushållsavfall. Ovanför kompostkärlen finns ett anslag som talar om vad som är komposterbart. Plast är som regel inte komposterbart, därför är det inte tillåtet att kasta plastpåsar med komposterbart innehåll i kompostkärlen. Papperspåsar för komposterbart avfall finna att hämta på föreningsexpeditionen eller i grön låda i sophusen.

### **Det är absolut förbjudet att ställa avfall på golvet i sophusen.**

Det är inte tillåtet att lämna grovsopor, byggavfall eller elektriska komponenter i sophusen. Dessa ska transporteras till en återvinningscentral (Högsbo återvinningscentral är närmast). Dessutom finns *farligt avfall*-bilen som besöker Altplatsen några gånger om året. För mer information angående återvinning, kontakta föreningsexpeditionen eller Göteborgs stad.

Ute på parkeringsfältet finns en återvinningsstation. Vid denna finns behållare för förpackningar av papp, plast, plåt, färgat och ofärgat glas samt för tidningspapper och batterier. Av såväl miljöskäl som ekonomiska skäl är det mycket viktigt att medlemmarna utnyttjar återvinningsstationen.

**För att få soporna i sophusen hämtade får föreningen betala genom att soporna vägs**, återvinningsstationen töms utan någon kostnad för föreningen.

## **Yttre miljö**

Planteringar, snöröjning och sopning sköts enligt avtal med entreprenör via HSB Göteborg. Dessutom har medlemmar utfört frivilligt arbete med planteringarna.

## **Parkeringsplatser**

Parkeringsfältet administreras av Musikvägens Parkeringsförening. Denna förening har fyra medlemmar, brf Pukan, brf Triangeln, brf Kvartetten och HSB Göteborg. Representanter från Pukan har under året varit Birgitta Nilsson med Björn Henning som suppleant.

Avgiftsbelagd besöksparkering finns mitt på parkeringsfältet mot Fiolgatan.

**HSB Göteborg har hand om uthyrning av parkeringsplatser, kontaktperson är Annika Wallin. Hon nås kontorstid på telefon 010-442 21 46 eller e-post annika.wallin@hsb.se.**

Felanmälan på parkeringsfältet kan göras via telefon 010-442 24 24 kontorstid eller på Internet dygnet runt [www.hsb.se/goteborg](http://www.hsb.se/goteborg) ("felanmälan", välj "Musikvägens P-förening" och följ instruktioner).

Det avtal som undertecknas när man hyr en p-plats reglerar hyran och avtalsuppsägningstider. Avtal förlängs automatiskt med ett kvartal i taget. Uppsägningstiden är en månad. Vidare överenskommer man i avtalet att p-platsen är avsedd för en personbil. För att ställa upp andra fordon krävs särskilt tillstånd. Avtalet säger vidare att parkeringsföreningen äger tillträde till platsen för reparations- och underhållsarbeten. Parkeringsföreningen svarar för snöröjning, halkbekämpning och renhållning av infarterna till p-platserna, medan den som hyr svarar för detta på den hyrda platsen.

Parkeringsföreningens gällande särskilda föreskrifter har följande lydelse

1. Parkeringsföreningen får ej ske på ett sådant sätt att i- och urstigning från parkerande fordon på intilliggande parkeringsplatser hindras eller försvåras.
2. Nyttjanderättshavaren förbinder sig att omedelbart till upplåtaren anmäla skada på parkeringsanläggningen.
3. Nyttjanderättshavaren får inte utöver befintliga skyltar anbringa ytterligare sådana eller andra anordningar av beständig eller tillfällig karaktär.
4. Nyttjanderättshavaren får ej utföra tvätt eller reparationsarbeten, ej heller byta däck utan särskilt underlag för domkraft, ej heller uppställa icke trafikdugliga bilar på parkeringsplatsen.
5. Det åligger nyttjanderättshavaren att tillse att på p-platsen parkerad bil ej läcker olja eller bränsle.
6. Tomgångskörning inom området är tillåten max en minut.
7. Det är ej tillåtet att vid snöskottning lägga snö i planteringarna.
8. Parkeringsföreningen med avgasröret vänt mot planteringarna är ej tillåten.
9. Gångtrafik är ej tillåten genom häckar och planteringar, utan endast på härför anlagda gångvägar.

Parkeringsavtalet innehåller också särskilda bestämmelser för p-platser med motorvärmareuttag.

Dessa säger bland annat:

1. att det är förbjudet att ansluta elapparater med större sammanlagd effekt än 1200W.
2. att endast elapparat och anslutningskabel av godkänt utförande får användas.
3. att motorvärmareuttaget alltid skall hållas låst.
4. att nyckel till motorvärmareuttag ej får överlätas eller användas för att öppna annat uttag.
5. att anslutningskabeln ej får vara ansluten till motorvärmareuttaget då kabeln inte är kopplad till elapparat.
6. att den som hyr ansvarar för att elapparat och anslutningskabel är i fullgott skick
7. att den som hyr omedelbart anmäler fel på motorvärmareuttaget.

## TRIVSEL- OCH ORDNINGSREGLER

För att undvika irritation och minskad trivsel måste vi som enskilda medlemmar visa hänsyn till varandra. Som regel är vi inte medvetet störande. Därför tror vi att man löser eventuella problem genom att tala med varandra. Detta bör i de allra flesta fall lösa eventuella problem.

Dessutom gäller följande regler:

1. Hundar, katter och andra husdjur skall inte rastas inom föreningens område.
2. Ställ inte cyklar, barnvagnar och liknande i entréer och svalar. De utgör ett hinder vid städning, skräpar ner och ger ett otrivsamt intryck. Sist men inte minst ökar de brandfaran i trappuppgångarna. Använd i stället cykelställ, cykelrum och barnvagnsrum.
3. Undvik att använda diskmaskiner, tvättmaskiner och annan störande utrustning i lägenheten mellan 22.00 och 7.00 .
4. Störande ombyggnad och reparation av lägenhet får ej ske efter 20.00 vardagar och inte efter 18.00 lördagar och inte alls på söndagar och helgdagar.
5. Mata inte fåglar genom att kasta ut bröd och liknande från balkongen. Detta lockar hit råttor och annan ohyra.
6. Följ gällande anvisningar för sopsortering.
7. Lämna inte entrédörrar, förrådsdörrar eller källardörrar öppna.
8. Rök inte i entréer, svalar och trappor. Andra medlemmar kan vara mycket känsliga för rök. Detta gäller även våra inglasade balkonger.
9. Det är förbjudet att köra lastbil, bil, moped eller cykel på gången närmast huset.
10. Skaka inte mattor från balkongen.
11. Vid badrumsrenovering krävs tillstånd av styrelsen, kontakta föreningsexpeditionen för mer information.