

HSB Bostadsrättsförening

PAMPAS

i Solna



ÅRSREDOVISNING

2019

Ordlista

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet anställda m m.

Den ekonomiska redovisningen följer i de flesta fall den nya och EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott. Skulle kostnaderna vara större än intäkterna har man haft ett underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital och årets resultat, lån på fastigheter och kortfristiga skulder, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar är andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB All-konto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder är sådana skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen ut-visar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

ÅRSREDOVISNING

1(15)

för räkenskapsåret 2019 i HSB Bostadsrättsförening PAMPAS i Solna.
Organisationsnummer: 715200-1181.

Styrelsen för bostadsrättsföreningen PAMPAS lämnar härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 12-31, föreningens 60:e verksamhetsår. Redovisningen består av **förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning**. Därtill bifogas en **revisionsberättelse**.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen hade 910 medlemmar inkl. HSB Stockholm vid utgången av verksamhetsåret 2019.

Bostadsrätter, lokaler etc. per 2019-12-31 anges nedan:

746	bostadsrätter bostäder, varav Stockholm läns landsting 15 st och Solna stad 21 st
7	bostadsrätter lokaler
54	hyresrätter lokaler och förråd
85	garage
545	bilupställningsplatser

Föreningen har sitt säte i Solna.
Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2018 hölls 2019-05-15 och antalet företrädda röster vid stämman var 69.

En extra föreningsstämma, gällande övertagande av underhållsåtgärd samt samtycke till förändring av bostadsrättslägenhet, hölls 2019-09-10 och antalet företrädda röster vid stämman var 103.

STYRELSE

Styrelsen har haft följande sammansättning under 2019:

Ordinarie ledamöter

Bo Regnlin – ordförande

Jeanette Lindgren Dahlin – vice ordförande

Sofia Springare – sekreterare

Alicia Isaksson

Göran Lostig

Ola Thored utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid föreningsstämman 2020 är Bo Regnlin och Alicia Isaksson.

Under verksamhetsåret har styrelsearvoden utbetalats med 372 000 kr.
Styrelsen har under året hållit 12 ordinarie styrelsesammanträden.

NA

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2019 i HSB Bostadsrättsförening PAMPAS i Solna.
Organisationsnummer: 715200-1181.

FIRMATECKNARE

Firmatecknare har varit, förutom styrelsen i sin helhet, Bo Regnlin, Jeanette Lindgren Dahlin, Alicia Isaksson och Magnus Järna, två i förening.

REVISORER*Ordinarie*

Mari Fjällborg

En revisor hos BoRevision i Sverige AB
utsedd av HSB Riksförbund.

Suppleant

Björn Jönsson

VALBEREDNING

Göran Sundén – ordförande
Claes Thörnblom

DISTRIKTSOMBUD

I enlighet med HSB Stockholms stadgar utser bostadsrättsföreningen åtta distriktsombud till distrikt Nordväst. Nedanstående distriktsombud har valts vid ordinarie föreningsstämma 2019:

Ordinarie

Bo Regnlin

Jeanette Lindgren Dahlin

Göran Lostig

Göran Sundén

Claes Thörnblom

Sofia Springare

Mari Fjällborg

Alicia Isaksson

Ersättare

Gunnar Levin



ÅRSREDOVISNING
för räkenskapsåret 2019 i HSB Bostadsrättsförening PAMPAS i Solna.
Organisationsnummer: 715200-1181.

FÖRVALTARE OCH FÖRVALTNING

Föreningen har under året haft fem fast anställda. Magnus Järna har varit förvaltare. Viss extrapersonal har varit anställd under året.

Under räkenskapsåret har utbetalats 1 808 242 kr i personallöner.

Fastigheterna har huvudsakligen skötts av föreningens egna anställda. Därutöver har föreningen genom avtal även anlitat:

- Brand & Industriskydd i Mellansverige AB, för service av brandutrustning
- Assa Abloy Entrance System Sweden AB, för service av taksjutportar
- Cija Tank AB, för renhållning av dagvattenbrunnar
- Com Hem AB, för service av TV-, radio- och internetanläggning
- Electrolux Laundry Systems Sweden AB, vid service och reparationer av tvättstugeutrustning
- Green Quality AB, för fastighetsstädning
- Fastighetsägarna Service Stockholm AB, för ekonomiförvaltning
- HSB Stockholm (teknisk förvaltning), för viss snöröjning och sandning
- KONE Hissar AB, för hisservice
- IL Recycling Service AB, tidningsinsamling
- LW Sverige AB, för snö- och isröjning och årlig tillsynskontroll av yttertaken
- Norrenergi AB, för funktionskontroll av fjärrvärmecentral
- Q-Park AB, parkeringsövervakning (t.o.m. 2019-07-31)
- APCOA Parking Sverige AB (fr.o.m. 2019-08-01)
- Schneider Electric Buildings Sweden AB, för service av styr- och reglerteknik
- Dekra Industrial AB, för hissbesiktning
- Securitas, för väktarrondering

FASTIGHETERNA

Föreningen äger fastigheterna Ingenting 9, Ingenting 10, Ingenting 12, Kadetten 1, Kadetten 3, Rekryten 2, Rekryten 4 samt Rekryten 5 alla inom Solna stad.

Bostäderna upptar 50 035 m² och lokaler och förråd 5 965 m² var tillkommer 1 387 m² garage. Total markyta uppgår till c:a 45 000 m² (friköpt mark).

Vid räkenskapsårets utgång var alla utom en hyreslokal uthyrda.

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa Försäkring.

PARKOMRÅDET

Under året har genomförts normalt löpande och planerat underhåll.

LÄGENHETER

Under året har 69 överlåtelse skett.

Nedanstående tabell specificerar de olika bostadslägenheterna i föreningen.

Bostadslägenheter

<u>Rok</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta</u>
1	157	17 - 52 m ²
2	207	47,5 - 75,5 m ²
3	221	65,5 - 88 m ²
4	125	82 - 103,5 m ²
5	34	92,5 - 147 m ²
7	1	171,5 m ²
9	1	165 m ²

FRITIDSVERKSAMHET M.M.

Bakfickan har under 2019 varit sporadiskt utlyrd till medlemmar.

EKONOMI

Resultat och ställning (tkr)

	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	32 676	29 888	29 742	33 465	32 076
Rörelseresultat	6 228	1 448	3 025	7 142	4 151
Resultat efter finansiella poster	5 401	956	2 721	6 591	2 573
Balansomslutning	230 680	229 513	229 675	229 174	225 565
Genomsnittlig avgiftsnivå för bostäder (kr/kvm)	581	581	581	581	581
Drift (kr/kvm)	308	316	274	268	344
Räntekostnader (kr/kvm)	16	11	7	12	30
Belåning (kr/kvm)	2 384	2 438	2 491	2 545	2 571
Fond för yttre underhåll	27 809	29 563	31 082	33 737	31 437

Föreningen har upphandlat ett renoveringsprojekt till fastpris och har gjort kalkyler baserat på det inklusive en riskpott.

Projektet avser en total renovering av fasader, balkonger, fönster, garageportar och entréportar. Projektet är en investering och finansieras via lån.

Eftersom föreningen har mycket bra ekonomi och högt taxeringsvärde på fastigheterna, så medger det lån till bra villkor. Det kommer likväl att krävas avgiftshöjningar de kommande åren på totalt ca 25 %.

Styrelsen har tagit fram en tioårig prognos avseende avgifterna och nyckeltalen för vårt projekt.

NA

ÅRSREDOVISNING

5(15)

för räkenskapsåret 2019 i HSB Bostadsrättsförening PAMPAS i Solna.
Organisationsnummer: 715200-1181.

Nyckeltal	År 2020	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	År 2025	År 2026	År 2027	År 2028	År 2029
Prognos på avgiftshöjning	0%	5%	7%	7%	4%	0%	0%	0%	0%	0%
Årsavgift/kvm *	586	616	659	705	733	733	733	733	733	733
Drift (kr/kvm)	405	413	421	430	438	447	456	465	475	484
Räntekostnader per kvm	28	69	93	118	116	114	114	112	109	106
Belåning (kr/kvm)	3 185	4 875	6 565	8 256	8 081	7 907	7 733	7 559	7 384	7 210
Räntekänslighet	5,24	7,69	9,75	11,56	10,93	10,59	10,24	10,01	9,76	9,53
Lån i tkr	182 750	279 750	376 750	473 750	463 750	453 750	443 750	433 750	423 750	413 750
Fond för yttre underhåll i tkr	30 339	28 344	30 349	32 336	33 056	30 961	2 100	3 411	5 198	7 364

* avser br lägenheter och br lokaler

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 619 956	19 659 886	29 563 386	31 426 971	955 762
Reservering till fond			0	0	
lanspråktagande av fond 2018			-1 754 032	1 754 032	
Balanserad i ny räkning				955 762	-955 762
Årets resultat					5 400 576
Belopp vid årets slut	4 619 956	19 659 886	27 809 354	34 136 765	5 400 576

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION (kr)

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller lanspråktagande av fondmedel. Föreningens fond för yttre underhåll uppgick till 27,8 mkr vid räkenskapsårets slut.

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor :

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	34 136 765
Årets resultat	5 400 576
Reservering till underhållsfond	-2 800 000
lanspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	36 737 341

Stämman har att ta ställning till

Balanseras i ny räkning	36 737 341
-------------------------	------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

ny

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	32 200 043	29 669 165
Övriga rörelseintäkter		475 722	219 149
		<u>32 675 765</u>	<u>29 888 314</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-17 506 907	-19 468 499
Övriga externa kostnader	4	-340 123	-585 320
Personalkostnader och arvoden	5	-3 277 176	-3 295 294
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 323 080	-5 091 090
Rörelseresultat		<u>6 228 480</u>	<u>1 448 111</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		89 196	96 750
Räntekostnader och liknande resultatposter		-917 100	-589 099
Resultat efter finansiella poster		<u>5 400 576</u>	<u>955 762</u>
Resultat före skatt		<u>5 400 576</u>	<u>955 762</u>
Årets resultat		<u>5 400 576</u>	<u>955 762</u>

nd

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	186 071 599	186 939 306
Maskiner och inventarier	7	45 150	56 922
Pågående ombyggnationer	6	11 754 895	9 209 112
		<u>197 871 644</u>	<u>196 205 340</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>197 872 144</u>	<u>196 205 840</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 631	43 144
Aktuell skattefordran		53 851	18 400
Övriga fordringar	8	4 535 062	2 485 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		524 454	491 328
		<u>5 129 998</u>	<u>3 038 728</u>
<i>Kassa och bank</i>	9	27 678 058	30 268 411
Summa omsättningstillgångar		<u>32 808 056</u>	<u>33 307 139</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>230 680 200</u>	<u>229 512 979</u>

NA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		27 809 354	29 563 386
Medlemsinsatser		4 619 956	4 619 956
Upplåtelseavgifter		19 659 886	19 659 886
		<u>52 089 196</u>	<u>53 843 228</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		34 136 765	31 426 971
Årets resultat		5 400 576	955 762
		<u>39 537 341</u>	<u>32 382 733</u>
Summa eget kapital		<u>91 626 537</u>	<u>86 225 961</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	<u>80 500 000</u>	<u>133 500 000</u>
		80 500 000	133 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	53 000 000	3 000 000
Leverantörsskulder		1 612 230	3 869 797
Skatteskulder		80 625	7 144
Övriga skulder	11	697 102	602 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 163 706	2 307 605
		<u>58 553 663</u>	<u>9 787 018</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>230 680 200</u>	<u>229 512 979</u>

WA

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		5 400 576	955 762
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		<u>5 323 080</u>	<u>5 091 090</u>
		10 723 656	6 046 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		10 723 656	6 046 852
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		-256 766	246 051
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		<u>-1 224 345</u>	<u>1 881 469</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 242 545	8 174 372
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten		<u>-6 989 385</u>	<u>-4 969 300</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 989 385	-4 969 300
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		<u>-3 000 000</u>	<u>-3 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 000 000	-3 000 000
Årets kassaflöde		<u>-746 840</u>	<u>205 072</u>
Likvida medel vid årets början		<u>32 662 695</u>	<u>32 457 623</u>
Likvida medel vid årets slut		31 915 855	32 662 695

M

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2% av anskaffningsvärdet.

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

W

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	27 642 428	25 227 448
Hyror	4 557 615	4 441 717
Summa	32 200 043	29 669 165

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	107 527	54 993
Städning	1 002 854	1 014 011
Tillsyn, besiktning, kontroller	674 302	615 334
Snöröjning	401 409	302 629
Reparationer	2 920 948	3 520 377
Underhåll	274 113	1 754 032
El	1 263 652	1 274 665
Uppvärmning	6 272 463	6 299 387
Vatten	738 177	724 048
Sophämtning	839 942	815 722
Försäkringspremie	406 580	387 646
Fastighetsavgift bostäder	1 027 242	997 402
Fastighetsskatt lokaler	430 000	368 000
Övriga fastighetskostnader	326 235	560 734
Kabel-tv/Bredband/IT	201 205	200 969
Förvaltningsarvode ekonomi	448 514	458 055
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	31 856	-
Juridiska åtgärder	31 928	24 522
Övriga externa tjänster	107 960	95 973
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	17 506 907	19 468 499

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Porto / Telefon	104 954	42 152
Underhållsplan	24 062	23 217
Konsultarvode	40 006	339 118
Kopieringskostnader	139 172	137 852
Revisionarvode	31 929	42 981
Summa	340 123	585 320

AV

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen haft 5 personer anställda, varav 1 kvinna och 4 män.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	372 000	364 000
Övriga arvoden	22 750	22 400
Internrevisor	20 000	20 000
Löner	1 808 242	1 833 863
Sociala kostnader	703 548	723 333
Uttagsbeskattning	226 333	293 411
Pensionskostnader och förpliktelser	124 303	38 287
	3 277 176	3 295 294

Not 6 Anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	261 737 488	260 606 485
-Anskaffat under året	4 443 601	1 131 004
-Mark	3 966 800	3 966 800
-Pågående ombyggnationer	11 754 896	9 209 112
	281 902 785	274 913 401
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-78 764 983	-73 675 855
-Årets avskrivning enligt plan	-5 311 308	-5 089 128
	-84 076 291	-78 764 983
Redovisat värde vid årets slut	197 826 494	196 148 418
 Taxeringsvärde		
Byggnader	549 000 000	469 800 000
Mark	604 000 000	378 000 000
	1 153 000 000	847 800 000
 Bostäder	 1 110 000 000	 811 000 000
Lokaler	43 000 000	36 800 000
	1 153 000 000	847 800 000

NA

Not 7 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	696 929	638 046
-Anskaffat under året	-	58 884
Vid årets slut	696 929	696 930
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-640 007	-638 046
-Årets avskrivning	-11 772	-1 962
Vid årets slut	-651 779	-640 008
Redovisat värde vid årets slut	45 150	56 922

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Fastighetsägarna	4 237 797	2 394 284
Återbetalning fastighetsförsäkring	200 000	-
Skattekonto	94 225	91 572
Övrigt	3 040	-
	4 535 062	2 485 856

Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SEB	1 280 809	559 503
SBAB	26 396 124	29 707 783
Nordea	1 125	1 125
	27 678 058	30 268 411

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek AB	2021-10-25	0,51%	33 500 000	-	36 500 000
Nordea Hypotek AB	2020-10-14	0,41%	50 000 000	-	50 000 000
Nordea Hypotek AB	2021-09-09	0,56%	50 000 000	3 000 000	50 000 000
			133 500 000	3 000 000	136 500 000
Varav långfristig del			80 500 000		
Varav kortfristig del			53 000 000		

Beräknad låneskuld om 5 år är 463 750 000 kr

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

na

Not 11 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	30 556	37 643
Särskild löneskatt	18 691	18 424
Moms	124 289	22 839
Hysesdepositioner	523 566	523 566
	<u>697 102</u>	<u>602 472</u>

Övriga noter

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Fasadskada (putsyta) Infanterigatan 7
- Radonmätning utförs mars-april
- En hyreslokal ombyggd till fyra mindre hyresförråd

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	160 000 000	160 000 000
	<u>160 000 000</u>	<u>160 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	160 000 000	160 000 000

Eventalförpliktelser

Fastigo	38 222	35 323
	<u>38 222</u>	<u>35 323</u>

W

Underskrifter

Solna 17/3 2020



Bo Regnlin



Jeanette Lindgren Dahlin



Sofia Springare



Alicia Isaksson



Göran Lostig



Ola Thored

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/4- 2020



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB



Mari Fjällborg
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pampas i Solna, org.nr. 715200-1181

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pampas i Solna för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Pampas i Solna för räkenskapsåret 2019 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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.

Stockholm den 27-14-2020


.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Mari Fjällborg
Av föreningen vald revisor