



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Piraten i Uddevalla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Piraten i Uddevalla med säte i UDDEVALLA org.nr. 758500-0768 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-12-31

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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uddevalla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
UDDEVALLA KAPAREN 8	1949-01-01	1949

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 280
8	lokaler (hyresrätt)	433
24	förråd	140
35	p-platser	0
Totalt 131 objekt		4 853

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 2 rok, 24 st 3 rok, 4 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tomas Larsson	Ordförande
Ann Sofie Wennergren	Ledamot
Anne-Marie Nordlund	Ledamot
Peter Bording	Ledamot
Mona Häck	Ledamot
Ronnie Länström	Ledamot
Bekim Ferizi	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tomas Larsson, Bekim Ferizi, Ann-Marie Nordlund, Ronnie Länström, Mona Häck och Ann Sofie Wennergren.

Firman tecknas två i förening av Ann Sofie Wennergren, Ronnie Länström, Tomas Larsson.

Revisorer har varit: Gunnar Björk med Kasper Astorp Jacobsen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ann-Sofie Levin (sammankallande) och Hanna Restad, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-24. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2024-05-20.

I mars år 2026 betalades lånet på 1,7 miljoner av.

Föreningen har färdigställt och möblerat föreningslokalen.

Föreningen har slutfört målningen i trappuppgången (hisschakten etc)

Föreningen har påbörjat förberedelser för att spola stammarna i båda husen. På grund av problem behövde rören repareras innan detta kan fullföljas

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

- Spolining av stammar samt filmning för att se vilka framtida behov som finns.
- Tak och Fassad 2029 enl. underhållsplanen.

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 8 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 76.

Flerårsöversikt

	2024/2025*	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	573	476	472	500	423
Skuldsättning, kr/kvm	3 445	3 841	4 032	4 223	4 415
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 906	4 221	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	305	198	176	167	160
Årsavgifter, kr/kvm	1 543	1 029	999	999	999
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 409	992	939	950	949
Nettoomsättning, tkr	6 823	4 545	4 413	4 466	4 425
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 225	564	512	442	321
Soliditet, %	48	44	42	40	38

*2024/2025 är ett förlängt räkenskapsår 2024-07-01 - 2025-12-31, därav är nyckeltalen ej jämförbara med andra år.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	86 055	0	0	86 055
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	7 320 000	0	0	7 320 000
Underhållsfond, kr	6 240 670	0	1 505 929	7 746 599
S:a bundet eget kapital, kr	13 646 725	0	1 505 929	15 152 654
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	781 434	564 004	-1 505 929	-160 491
Årets resultat, kr	564 004	-564 004	1 225 350	1 225 350
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 345 438	0	-280 579	1 064 859
S:a eget kapital, kr	14 992 163	0	1 225 350	16 217 513

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 768 500 kr samt ianspråktagande skett med 262 571 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	1 345 437
Årets resultat, kr	1 225 350
Reservation till underhållsfond, kr	-1 768 500
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	262 571
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 064 858

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 064 858

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-07-01- 2025-12-31	2023-07-01- 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 822 856	4 539 215
Övriga rörelseintäkter	3	14 163	127 868
Summa Rörelseintäkter		6 837 019	4 667 083
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 337 361	-2 755 473
Övriga externa kostnader	5	-140 211	-82 031
Personalkostnader	6	-305 194	-152 909
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 295 048	-874 633
Summa Rörelsekostnader		-5 077 814	-3 865 046
Rörelseresultat		1 759 205	802 037
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		149 719	133 686
Räntekostnader och liknande resultatposter		-683 574	-371 719
Summa Finansiella poster		-533 855	-238 033
Resultat efter finansiella poster		1 225 350	564 004
Årets resultat		1 225 350	564 004



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	26 790 280	28 074 958
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	49 540	59 908
Summa Materiella anläggningstillgångar		26 839 820	28 134 866
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		26 840 320	28 135 366
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		32 962	37 389
Övriga fordringar	11	2 492 919	1 628 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		111 764	96 160
Summa Kortfristiga fordringar		2 637 645	1 762 190
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	4 200 000	3 900 000
Summa Kortfristiga placeringar		4 200 000	3 900 000
Summa Omsättningstillgångar		6 837 645	5 662 190
SUMMA TILLGÅNGAR		33 677 965	33 797 556



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 055	86 055
Fond för yttre underhåll		7 746 599	6 240 670
Uppskrivningsfond		7 320 000	7 320 000
Summa Bundet eget kapital		15 152 654	13 646 725
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-160 491	781 434
Årets resultat		1 225 350	564 004
Summa Fritt eget kapital		1 064 859	1 345 438
Summa Eget kapital		16 217 513	14 992 163
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	14 417 242	17 167 242
Summa Långfristiga skulder		14 417 242	17 167 242
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 300 000	900 000
Leverantörsskulder		123 545	205 961
Skatteskulder		8 917	11 609
Övriga skulder	14	99 496	37 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	511 252	482 682
Summa Kortfristiga skulder		3 043 210	1 638 151
Summa Skulder		17 460 452	18 805 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 677 965	33 797 556

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-07-01- 2025-12-31	2023-07-01- 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 759 205	802 037
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 295 048	874 633
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 054 253	1 676 670
	3 054 253	1 676 670
Erhållen ränta	149 719	133 686
Erlagd ränta	-696 564	-371 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 507 408	1 438 637
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-31 710	-10 772
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	18 049	-14 550
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	2 493 747	1 413 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 493 747	1 413 315
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/minskning(-) av skulder till kreditinstitut	-1 350 000	-900 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 350 000	-900 000
Årets kassaflöde	1 143 747	513 315
Likvida medel vid årets början	5 520 351	5 007 036
Likvida medel vid årets slut	6 664 098	5 520 351



Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningar på installationer: 5-10 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	19 819 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01- 2025-12-31	2023-07-01- 2024-06-30
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 603 894	4 402 596
Hyror lokaler	89 224	57 378
Hyror garage och parkeringsplatser	120 200	75 400
Hyror förbrukningsbaserad	7 604	5 712
Hyror övrigt	4 412	2 508
Övriga primära intäkter	-2 478	-4 379
Summa Nettoomsättning	6 822 856	4 539 215

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01- 2025-12-31	2023-07-01- 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	-	122 501
Övriga sekundära intäkter	14 163	5 367
Summa Övriga rörelseintäkter	14 163	127 868

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01- 2025-12-31	2023-07-01- 2024-06-30
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-699 411	-470 553
Snö och halkbekämpning	-18 721	-12 138
Reparationer	-418 031	-86 452
Planerat underhåll	-262 571	-800 814
Försäkringsskador	-21 814	-162 769
El	-189 369	-130 955
Uppvärmning	-868 098	-563 219
Vatten	-423 754	-237 332
Sophämtning	-93 044	-45 608
Fastighetsförsäkring	-110 688	-66 220
Kabel-TV och bredband	-116 554	-69 323
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-115 306	-110 090
Summa Driftskostnader	-3 337 361	-2 755 473

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01- 2025-12-31	2023-07-01- 2024-06-30
Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-62 553	-2 576
Extern revision	-16 401	-12 011
Konsultkostnader	-124	-22 127
Medlemsavgifter	-51 543	-33 020
Föreningsverksamhet	-2 964	-6 534
Övriga förvaltningskostnader	-6 626	-5 762
Summa Övriga externa kostnader	-140 211	-82 030

Not 6 Personal

	2024-07-01- 2025-12-31	2023-07-01- 2024-06-30
Personalkostnader		
Arvode styrelse	-185 500	-95 500
Revisionsarvode	-5 000	-2 500
Övriga arvoden	-52 500	-24 000
Löner och övriga ersättningar	-115	-
Sociala avgifter	-62 079	-30 909
Summa Personalkostnader	-305 194	-152 909

Den stora skillnaden mellan åren beror på att det under det förlängda räkenskapsåret betalades ut två årsarvoden.
Föreningen har inga anställda.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-07-01- 2025-12-31	2023-07-01- 2024-06-30
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
Avskrivningar på byggnader	-1 251 770	-845 782
Avskrivning på markanläggningar	-32 909	-21 939
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-10 369	-6 913
Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 295 048	-874 634

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 546 447	40 546 447
Ingående anskaffningsvärde mark	80 000	80 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	438 782	438 782
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	41 065 229	41 065 229
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar byggnader	-20 191 512	-19 345 731
Årets avskrivningar byggnader	-1 251 770	-845 782
Ingående avskrivningar markanläggningar	-118 758	-96 819
Årets avskrivningar markanläggningar	-32 909	-21 939
Summa Ackumulerade avskrivningar	-21 594 949	-20 310 271
Uppskrivning mark	7 320 000	7 320 000
Utgående redovisat värde	26 790 280	28 074 958

Taxeringsvärde	2025-12-31	2024-06-30
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	374 000	577 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 800 000	16 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	123 000	-
Summa	57 297 000	55 577 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-06-30
Fastighetsinteckning	33 403 000	33 403 000
Varav i eget förvar	-	-
Ställda säkerheter	33 403 000	33 403 000

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	69 125	69 125
Årets investeringar	-	-
Utgående anskaffningsvärden	69 125	69 125
Ingående avskrivningar	-9 217	-2 304
Årets avskrivningar	-10 369	-6 913
Utgående avskrivningar	-19 586	-9 217
Redovisat värde vid årets slut	49 539	59 908

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-06-30
Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-06-30
Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB	2 464 098	1 620 351
Övriga fordringar	28 821	8 290
Summa Övriga fordringar	2 492 919	1 628 641

Not 12 Kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-06-30
Övriga kortfristiga placeringar		
Placeringar HSB	4 200 000	3 900 000
Summar Övriga kortfristiga placeringar	4 200 000	3 900 000

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	3,87%	2026-03-17	1 700 000	300 000
SBAB	3,74%	2027-03-16	7 950 742	100 000
SBAB	1,17%	2027-05-10	4 066 500	200 000
SBAB	1,17%	2027-11-15	3 000 000	300 000
			16 717 242	900 000

Långfristig del	14 417 242
Nästa års amortering av långfristig skuld	600 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 700 000
Kortfristig del	2 300 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	900 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	12 217 242
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,75%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-06-30
Övriga skulder		
Momsskuld	-	914
Källskatt	68 408	-
Inre fond	31 088	31 088
Övriga kortfristiga skulder	-	5 897
Summa Övriga skulder	99 496	37 899

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-06-30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	331 054	333 076
Upplupna räntekostnader	59 007	71 997
Övriga upplupna kostnader	121 191	77 609
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	511 252	482 682

Underskrifter

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-04-26.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Piraten i Uddevalla, org.nr. 758500-0768

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Piraten i Uddevalla för räkenskapsåret 2024-07-01--2025-12-31.

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 2025 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 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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 revisionssed 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsförening Piraten i Uddevalla för räkenskapsåret 2024-07-01--2025-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uddevalla

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnar Björk
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Piraten i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576632570**

Tomas Larsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 08:44:20



Bekim Ferizi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 09:30:29



Mona Häck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 13:37:40



Anne-Marie Nordlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 12:01:47



Ann Sofie Wennergren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 17:31:45



Peter Bording

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 11:38:25



Ronnie Claes Henrik Länström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 09:16:58



Gunnar Björk

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 20:50:24



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 13:13:06



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Piraten i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577215338**

Gunnar Björk

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 20:23:40



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 13:12:50



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.