



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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 2022-07-01 -- 2023-06-30.

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 2018-03-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uddevalla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4280
35	p-platser	0
7	lokaler (hyresrätt)	424
Totalt 106 objekt		4704

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kasper Astorp Jacobsen	Ordförande	2021-11-29
Ann Sofie Wennergren	Ledamot	2018-12-03
Berit Anne-Marie Nordlund	Ledamot	2022-12-29
Marianne Karlsson	Ledamot	2020-12-29
Lars Sacklén	Ledamot	2018-12-03
Tomas Larsson	Ledamot	2021-11-29
Bekim Ferizi	Ledamot	2022-12-29
Rasmus Dokken	HSB-ledamot	2021-11-29
Linda Andersson	HSB-suppleant	2021-11-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kasper Astorp Jacobsen, Marianne Karlsson, Lars Sacklén och Tomas Larsson.

Firmatecknare har varit: Ann Sofie Wennergren, Marianne Karlsson, Lars Sacklén, Kasper Astorp Jacobsen; två i förening.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-15. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-03-23.

Under räkenskapsåret har föreningen genomgått en villkorsändring av ena lånet vilket bands på 3 år.

Styrelsen har genomfört 6 styrelsemöten och gjort åtgärder enligt underhållsplanen. Styrelsen har även i slutet på året påbörjat arbetet med att fixa i ordning lokalen som beräknas vara klart vid årskiftet 2023/2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Renovering av hissar i C och D uppgång.
- Installation av laddstolpar (6 stk)

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

- Dränering.
- Färdigställa lokalen.
- Mindre åtgärder som målning, trädgårdsarbete m.m

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 10 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	472	500	423	522	438
Skuldsättning, kr/kvm	4 032	4 223	4 415	4 649	5 030
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	176	167	160	154	158
Driftskostnad, kr/kvm	528	380	452	369	354
Årsavgifter, kr/kvm	999	999	999	999	999
Totala intäkter, kr/kvm	939	950	949	966	933
Nettoomsättning, tkr	4 413	4 466	4 425	4 543	4 447
Resultat efter finansiella poster, tkr	512	442	321	457	686
Soliditet, %	42	40	38	37	34

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 eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i

driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

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	5 523 487	0	321 997	5 845 484
S:a bundet eget kapital, kr	12 929 542	0	321 997	13 251 539
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	545 050	441 621	-321 997	664 675
Årets resultat, kr	441 621	-441 621	511 945	511 945
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	986 671	0	189 948	1 176 620
S:a eget kapital, kr	13 916 213	0	511 945	14 428 159

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 158 000 kr samt ianspråktagande skett med 836 003 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	986 671
Årets resultat, kr	511 945
Reservation till underhållsfond, kr	-1 158 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	836 003
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 176 619

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 176 619

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

RESULTATRÄKNING

		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 412 583	4 466 287
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 503	3 385
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 417 086	4 469 672
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 485 915	-2 619 134
Övriga externa kostnader	Not 5	-211 860	-217 257
Personalkostnader	Not 6	-122 168	-71 543
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-872 054	-861 473
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 691 997	-3 769 407
RÖRELSERESULTAT		725 089	700 265
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		69 481	25 478
Räntekostnader och liknande resultatposter		-282 625	-284 122
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-213 144	-258 644
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		511 945	441 621
ÅRETS RESULTAT		511 945	441 621

BALANSRÄKNING

		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	28 942 679	29 812 429
Inventarier och installationer	Not 9	66 821	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>29 009 500</u>	<u>29 812 429</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>29 010 000</u>	<u>29 812 929</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		38 137	37 532
Övriga fordringar	Not 11	1 115 130	1 016 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	84 835	111 336
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 238 102</u>	<u>1 165 783</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 900 000	3 900 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>3 900 000</u>	<u>3 900 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 138 102</u>	<u>5 065 783</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>34 148 103</u>	<u>34 878 712</u>

BALANSRÄKNING

	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	86 055	86 055
Uppskrivningsfond	7 320 000	7 320 000
Fond för yttre underhåll	5 845 484	5 523 487
Summa bundet eget kapital	13 251 539	12 929 542
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	664 675	545 050
Årets resultat	511 945	441 621
Summa fritt eget kapital	1 176 620	986 672
Summa eget kapital	14 428 159	13 916 214
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 9 966 500	16 517 242
Summa långfristiga skulder	9 966 500	16 517 242
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	9 000 742	3 350 000
Leverantörsskulder	231 051	287 691
Skatteskulder	9 038	4 558
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 38 101	31 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 474 511	771 919
Summa kortfristiga skulder	9 753 443	4 445 256
Summa skulder	19 719 943	20 962 498
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	34 148 103	34 878 712

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	725 089	700 265
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	872 054	861 473
	<u>1 597 143</u>	<u>1 561 738</u>
Erhållen ränta	69 481	25 478
Erlagd ränta	-282 625	-284 122
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 383 999</u>	<u>1 303 094</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	19 533	-25 218
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-342 555	14 722
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 060 977</u>	<u>1 292 597</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-246 225
Investeringar i maskiner/inventarier	-69 125	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-69 125</u>	<u>-246 225</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-900 000	-900 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-900 000</u>	<u>-900 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	91 852	146 372
Likvida medel vid årets början	4 915 183	4 768 810
Likvida medel vid årets slut	<u>5 007 035</u>	<u>4 915 183</u>
	91 852	146 372

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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:	Plan 25 år, klart år 2025 Balkonger 2,5%/år, klart år 2050 Stambyte 2%/år, klart år 2049
Avskrivningar på installationer:	Taggsystem 20%/år, klart år 2022 Fiber, anslutning till stadsnätet, 10%, klart år 2031 Fiber, fastighetsnät, 10%, klart år 2033
Avskrivningstid på markanläggningar:	Uteplats 5%/år, klart år 2038 Parkeringsplats 20 år, klart år 2038
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.

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 274 404	4 274 364
Hysesintäkt lokaler	55 137	53 694
Hysesintäkt garage och bilplatser	79 200	79 800
Hysesintäkt övrigt	408	558
Konsumtionsavgift el	110	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 759	14 139
Övriga fakturerade kostnader	0	43 492
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 565	240
	4 412 583	4 466 287
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bonus kollektiv fastighetsförsäkring	4 503	3 385
	4 503	3 385
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-247 595	-226 498
El	-121 627	-110 369
Uppvärmning	-498 147	-498 358
Vatten	-209 235	-176 562
Renhållning	-51 239	-42 508
TV, bredband, iptelefoni	-65 140	-52 214
Obligatoriska besiktningar	-7 875	0
Serviceavtal	-5 025	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-39 508	-45 751
Förvaltningskostnader	-229 049	-222 857
Försäkringar	-57 624	-57 260
Fastighetsskatt	-106 862	-102 986
Periodiskt underhåll	-836 003	-1 049 241
Övriga driftskostnader	-10 987	-34 531
	-2 485 915	-2 619 134
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll installationer	0	-1 049 241
Underhåll övrigt	-836 003	0
	-836 003	-1 049 241
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 898	-10 625
Övriga förvaltningskostnader	-163 853	-155 773
Kostnader överlåtelse och panter	0	-14 811
Föreningsverksamhet	-716	0
Kontorsutrustning och -material	-90	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-125	-7 774
Förbrukningsinventarier	-1 329	-248
Medlemsavgifter HSB	-27 736	-23 200
Stämma och styrelse	-6 113	-4 826
	-211 860	-217 257
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inga anställda.		
Arvode till styrelsen	-68 800	-33 900
Vicevärdsarvode	-24 000	-19 000
Övriga arvoden	-800	0
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-26 068	-16 143
	-122 168	-71 543

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-847 811	-839 534
Markanläggningar	-21 939	-21 939
Installationer och inventarier	-2 304	0
	-872 054	-861 473

	2023-06-30	2022-06-30			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 546 447	40 300 222			
Årets investering byggnader	0	246 225			
Ingående anskaffningsvärde mark	80 000	80 000			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	438 782	438 782			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 065 229	41 065 229			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-18 497 920	-17 658 386			
Årets avskrivningar byggnader	-847 811	-839 534			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-74 880	-52 941			
Årets avskrivningar markanläggningar	-21 939	-21 939			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 442 549	-18 572 800			
Uppskrivning mark	7 320 000	7 320 000			
Utgående redovisat värde	28 942 679	29 812 429			
Redovisade värden byggnader	21 200 716	22 048 527			
Redovisade värden mark	7 400 000	7 400 000			
Redovisade värden markanläggningar	341 963	363 902			
Fastighetsbeteckning:	Uddevalla Kaparen 8				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1989	39 000 000	16 000 000	55 000 000	55 000 000
Lokaler	1989	577 000	0	577 000	577 000
		39 577 000	16 000 000	55 577 000	55 577 000
Ställda säkerheter				2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning				33 403 000	33 403 000
Summa ställda säkerheter				33 403 000	33 403 000
Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Årets investeringar	69 125	0			
Utgående anskaffningsvärden	69 125	0			
Årets avskrivningar	-2 304	0			
Utgående avskrivningar	-2 304	0			
Utgående redovisat värde	66 821	0			
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Avräkning HSB	1 107 036	1 015 183			
Skattekonto	6 813	1 732			
Övriga fordringar	1 281	0			
	1 115 130	1 016 915			

2023-06-30 2022-06-30

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 835	111 336
	<u>84 835</u>	<u>111 336</u>

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,00%	2023-08-01	300 000	0
Placering HSB 6 mån	2,65%	2023-10-01	3 600 000	3 600 000
Placering HSB 1 mån			0	300 000
			<u>3 900 000</u>	<u>3 900 000</u>

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,17%	2027-11-15	3 750 000	300 000
SBAB	3,87%	2026-03-17	2 450 000	300 000
SBAB	1,46%	2024-03-08	8 200 742	100 000
SBAB	1,17%	2027-05-10	4 566 500	200 000
			<u>18 967 242</u>	<u>900 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 966 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 900 000

Lån som ska konverteras inom ett år 8 200 742Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **9 100 742**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,92%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 600 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 14 467 242

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	3 840	0
Arbetsgivaravgifter	3 173	0
Medlemmars inre fond	<u>31 088</u>	<u>31 088</u>
	38 101	31 088

2023-06-30

2022-06-30

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	40 804
Upplupna räntekostnader	32 308	29 223
Upplupen revision	0	10 940
Förutbetalda årsavgifter och hyror	369 115	347 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73 088	343 502
	474 511	771 919

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Kasper Astorp Jacobsen

.....
Ann Sofie Wennergren

.....
Bekim Ferizi

.....
Berit Anne-Marie Nordlund

.....
Lars Sacklén

.....
Marianne Karlsson

.....
Tomas Larsson

.....
Rasmus Dokken

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman
Gunnar Björk

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Piraten i Uddevalla, org.nr. 7585000768

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Piraten i Uddevalla för räkenskapsåret 2022-07-01--2023-06-30.

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 30 Juni 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Bostadsrättsförening Piraten i Uddevalla för räkenskapsåret 2022-07-01--2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnar Björk
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Piraten i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KASPER ASTORP JACOBSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-02 kl. 16:08:09



BEKIM FERIZI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-02 kl. 22:02:45



LARS SACKLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-02 kl. 16:30:22



BERIT ANNE-MARIE NORDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 17:44:22



ANN SOFIE WENNERGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-02 kl. 08:39:57



RASMUS DOKKEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 14:50:38



MARIANNE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 18:54:39



TOMAS LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 12:31:58



GUNNAR BJÖRK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-04 kl. 15:35:02



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-06 kl. 14:27:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Piraten i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNNAR BJÖRK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-04 kl. 15:36:03



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-06 kl. 14:27:52



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.