



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Pinneberget i Lysekil

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Pinneberget i Lysekil med säte i Lysekil org.nr. 716444-6382 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lysekil kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vägeröd 1:84	1989-06-01	1992

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2644
31	p-platser	0
1	gästlägenheter	0
2	kvartersgårdar	0

Totalt 64 objekt **2644**

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 14 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Lysekil Evensås GA:3	G:A	717921-1300	30 / 193	Vägförening

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars Reiner Seiz	Ordförande	2021-07-22
Peter Berntsson	Ledamot	2023-06-08
Monica Johansson	Ledamot	2016-06-11
Ann Bjerdén Olsson	Ledamot	2022-08-16
Nils Stefan Sand	Ledamot	2014-05-25
Marianne Häggstam	Ledamot	2022-08-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann Bjerdén Olsson och Marianne Häggstam.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Berntsson, Ann Bjerdén Olsson, Nils Stefan Sand och Lars Reiner Seiz.

Revisorer har varit: Anne Gunnäs vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Eva Löfvenholm (sammankallande), Knut Kratzer samt Stefan Jonsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-21. På stämman deltog 32 medlemmar var av 25 röstberättigade .

Extrastämma 2023-08-23 antagande av nya stadgar möte 2 av 2. På stämman deltog 25 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Årsavgiften är oförändrad även det kommande året.

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 2023-09-28.

Årets Investeringar:

- Våra Solcellspaneler genererar enligt plan ca 10.000 kwh och vi kommer bygga ut anläggningen under de kommande åren så fort prisbilden gör det mer lönsamt och vår ekonomi är robust.
- Inga större reparationer planeras under det kommande året.
- Föreningen har antagit HSB's förslag till nya stadgar samt gjort några tillägg för att göra dem mer lämpliga för vår förening.

Planerade åtgärder under de kommande åren:

- Installation av ytterligare laddstolpar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	128	262	328	403	418
Skuldsättning, kr/kvm	4 854	4 945	5 087	5 217	5 232
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 854	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	8	8	7	7
Energikostnad, kr/kvm	271	226	131	50	49
Årsavgifter, kr/kvm	900	642	664	699	699
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	966	870	716	705	708
Nettoomsättning, tkr	2 395	2 301	1 893	1 860	1 849
Resultat efter finansiella poster, tkr	-163	226	-286	199	175
Soliditet, %	45	45	43	44	44

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I föreningens årsavgift 2023 ingår även IMD el.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett underskott i år till följd av inflation, höjda räntor och därtill hörande ökade kostnader. Föreningen ser löpande över inkomster och utgifter.

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	6 034 009	0	0	6 034 009
Underhållsfond, kr	3 944 647	0	186 083	4 130 730
S:a bundet eget kapital, kr	9 978 656	0	186 083	10 164 739
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	829 720	226 339	-186 083	869 976
Årets resultat, kr	226 339	-226 339	-162 679	-162 679
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 056 059	0	-348 762	707 297
S:a eget kapital, kr	11 034 715	0	-162 679	10 872 036

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 402 000 kr samt ianspråktagande skett med 215 917 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	1 056 059
Årets resultat, kr	-162 679
Reservation till underhållsfond, kr	-402 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	215 917
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	707 297

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	707 297
------------------------------------	----------------

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 394 604	2 301 456
Övriga rörelseintäkter	Not 2	159 517	9
Summa rörelseintäkter		2 554 121	2 301 465
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 287 639	-1 053 008
Underhållskostnader	Not 4	-215 917	-181 768
Övriga externa kostnader	Not 5	-253 867	-240 859
Personalkostnader	Not 6	-86 468	-111 795
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-284 904	-285 905
Summa rörelsekostnader		-2 128 795	-1 873 334
Rörelseresultat		425 325	428 131
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 489	75
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-590 493	-201 867
Summa finansiella poster		-588 004	-201 792
Årets resultat	Not 10	-162 679	226 339

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 23 400 242

23 707 797

Inventarier

Not 12 7 793

15 606

23 408 035

23 723 403

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

23 408 535**23 723 903****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 0

29

Övriga fordringar

Not 15 619 836

640 861

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 286 599

286 700

906 434

927 590

Kassa och bank

39 394

29 890

Summa omsättningstillgångar

945 828**957 480****Summa tillgångar****24 354 363****24 681 383**

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

6 034 009

6 034 009

Underhållsfond

4 130 730

3 944 647

10 164 739

9 978 656

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

869 976

829 719

Årets resultat

-162 679

226 339

707 297

1 056 058

Summa eget kapital

10 872 036**11 034 714****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

0

0

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

12 834 000

13 075 000

Leverantörsskulder

49 653

97 656

Skatteskulder

25 988

20 124

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

32 954

37 749

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

539 733

416 140

13 482 328

13 646 669

Summa skulder

13 482 328**13 646 669****Summa Eget kapital och skulder****24 354 363****24 681 383**

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-162 679	226 339
Avskrivningar	284 904	285 905
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	122 225	512 244
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-189 724	-166 201
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	76 659	-188 065
Kassaflöde från löpande verksamhet	9 160	157 978
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	30 464	-161 117
Kassaflöde från investeringsverksamhet	30 464	-161 117
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-241 000	-375 583
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-241 000	-375 583
Årets kassaflöde	-201 376	-378 723
Likvida medel vid årets början	598 350	977 073
Likvida medel vid årets slut	396 974	598 350

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på fiberinstallation:	10 år
Avskrivningstid på solceller:	25 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	20 år
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till
Förändring jämfört med föregående år

6 530 729 kr
0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 756 668	1 696 782
Årsavgifter, elintäkter	622 265	579 438
Hyror	9 600	15 000
Övriga intäkter	6 071	10 236
	2 394 604	2 301 456
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	159 517	9
*Varav elstöd	159 490	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalförbruk	92 166	42 098
Reparationer	256 612	194 916
El	608 942	492 462
Vatten	106 806	106 004
Sophämtning	42 533	39 134
Övriga avgifter	48 324	63 060
Förvaltningsarvoden	83 587	85 312
Övriga driftskostnader	48 669	30 023
	1 287 639	1 053 008
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	12 050
VVS	145 415	131 118
Byggnad utvändigt	70 502	0
Utrustning	0	38 600
	215 917	181 768
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	222 888	212 976
Medlemsavgifter	18 000	18 000
Övriga externa kostnader	12 979	9 883
	253 867	240 859
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	20 100	22 667
Sammanträdesersättningar	25 000	20 000
Revisorsarvode	2 500	2 500
Löner och andra ersättningar	26 000	47 350
Sociala kostnader	12 868	19 278
	86 468	111 795
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	273 933	274 934
Markanläggningar	3 158	3 158
Inventarier	7 813	7 813
	284 904	285 905
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	2 489	75
	2 489	75
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	589 807	200 266
Övriga finansiella kostnader	686	1 601
	590 493	201 867
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-162 679	226 339
Avsättning till underhållsfond	-402 000	-552 000
Disposition ur underhållsfond	215 917	181 768
Resultat efter underhållspåverkan	-348 762	-143 893

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	25 818 760	25 657 642
Årets investeringar	0	161 117
Investeringsmoms solceller	-30 464	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 788 296	25 818 760
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 458 900	-3 183 966
Årets avskrivningar	-273 933	-274 934
Utgående avskrivningar	-3 732 833	-3 458 900
Bokfört värde byggnader	22 055 463	22 359 860
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	31 584	31 584
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 584	31 584
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 474	-6 316
Årets avskrivningar	-3 158	-3 158
Utgående avskrivningar	-12 632	-9 474
Bokfört värde markanläggningar	18 952	22 110
Bokfört värde mark	1 325 827	1 325 827
Bokfört värde byggnader och mark	23 400 242	23 707 797
Taxeringsvärde för Vägeröd 1:84		
Byggnad - bostäder	27 820 000	27 820 000
	27 820 000	27 820 000
Mark - bostäder	29 472 000	29 472 000
	29 472 000	29 472 000
Taxeringsvärde totalt	57 292 000	57 292 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	29 004 000	29 004 000
Var av frogjorda	7 698 000	7 698 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	39 064	98 384
Årets utrangering	0	-59 320
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 064	39 064
Ingående avskrivningar	-23 458	-74 965
Årets avskrivningar	-7 813	-7 813
Årets utrangering	0	59 320
Utgående avskrivningar	-31 271	-23 458
Bokfört värde	7 793	15 606
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	0	29
	0	29
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	357 580	568 460
Skattefordringar	30 464	0
Skattekonto	231 792	72 401
	619 836	640 861

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	34 056	33 469
Upplupna intäkter	252 499	253 220
	286 555	286 689
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
		Nästa års amortering
Låneinstitut Lånenummer Ränta Konv.datum Belopp		
Swedbank Hypotek 2656437247	4,98% 2024-02-28 4 900 000	0
Swedbank Hypotek 2656437270	4,98% 2024-02-28 3 734 000	64 000
Swedbank Hypotek 2656437262	5,00% 2024-02-28 4 200 000	0
	12 834 000	64 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till		64 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld		12 770 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 834 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		12 514 000
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	20 082	21 987
Arbetsgivaravgifter	12 872	15 762
	32 954	37 749
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	58 831	30 820
Ovriga upplupna kostnader	359 310	189 251
Förutbetalda hyror och avgifter	121 592	196 069
	539 733	416 140

Göteborg

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Ann Bjerdén Olsson

Lars Reiner Seiz

Marianne Häggstam

Monica Johansson

Nils Stefan Sand

Peter Berntsson

Vår revisionsberättelse har - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Anne Gunnäs

Av föreningen vald revisor

Helin Karam

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pinneberget i Lysekil, org.nr. 716444-6382

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pinneberget i Lysekil för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 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 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, 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 Pinneberget i Lysekil för räkenskapsåret 2023 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anne Gunnäs
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Pinneberget i Lysekil signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS REINER SEIZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 08:59:35



PETER BERNTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 10:59:40



MONICA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 08:19:50



MARIANNE HÄGGSTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 16:06:12



NILS STEFAN SAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 08:58:13



ANN BJERDÉN OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 13:13:29



ANNE GUNNÄS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 19:57:39



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 07:53:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Pinneberget i Lysekil signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNE GUNNÄS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 19:58:40



HELIN KARAM

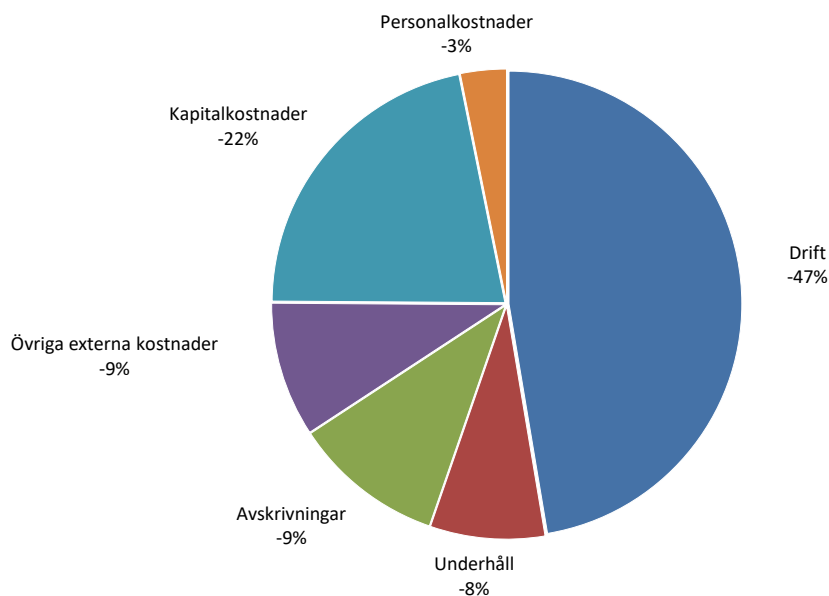
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 07:54:11

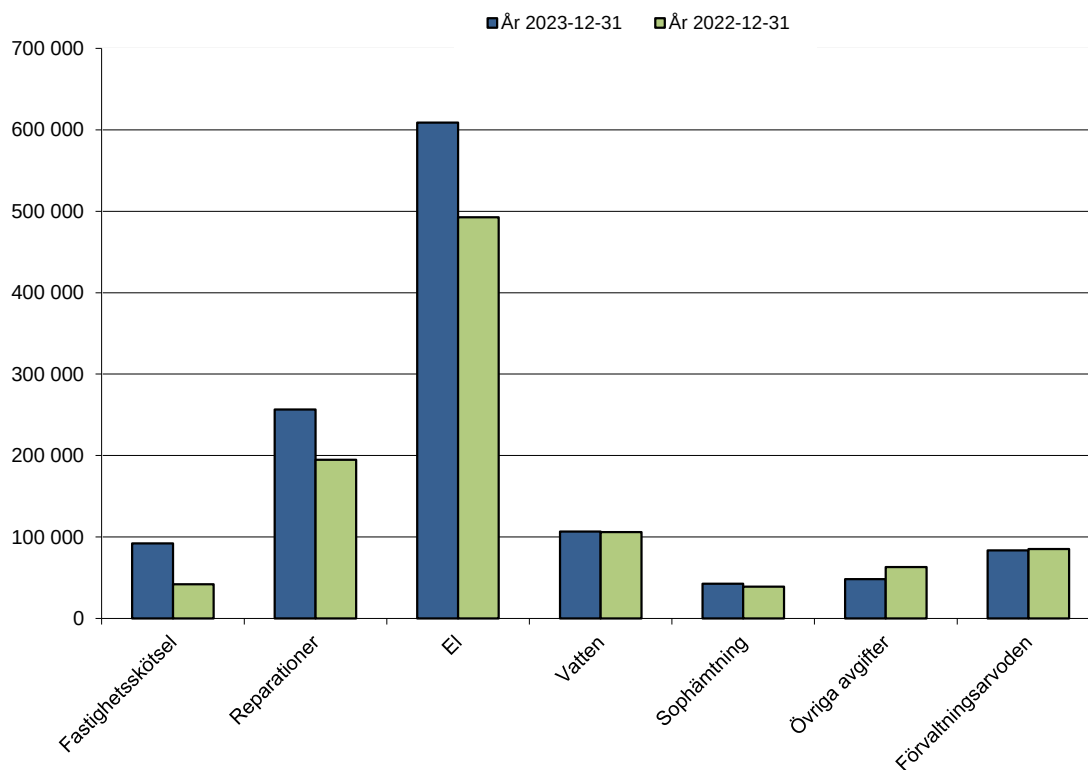


HSB – där möjligheterna bor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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.