



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna 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. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 644
31	p-platser	0
1	gästlägenhet	0
2	kvartersgårdar	0
Totalt 64 objekt		2 644

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 Vägeröd GA:2	G:A	717923-9418	30 / 45	Väg och grönområde

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars Reiner Seiz	Ordförande	2021-07-22
Peter Berntsson	Ledamot	2023-06-08
Ann Bjerdén Olsson	Ledamot	2022-08-16
Nils Stefan Sand	Ledamot	2014-05-25
Marianne Häggstam	Ledamot	2022-08-16
Vasilika Gotis	Ledamot	2024-06-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Reiner Seiz, Nils Stefan Sand och Peter Berntsson.

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 med Trevor Durnford som suppleant valda 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 2024-05-19 På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 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 2023-09-04.

- Året har varit ekonomisk utmanande för oss och vi har därför beslutat att höja hyran inför 2025 med 10%.
- Under året har vi haft en brand i en av uteförråden. Branden släcktes snabbt och det uppstod inga större skador.
- Föreningen har installerat ytterligare 4 st laddstolpar och har nu totalt 10 st.
- Budgeten är sparsam och vi planerar att vara återhållsamma de kommande 2-3 åren för att stärka vår likviditet.

Planerade åtgärder under de kommande åren:

- Föreningen planerar inga större åtgärder under de kommande åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 0 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	22	128	262	328	403
Skuldsättning, kr/kvm	4 949	4 854	4 945	5 087	5 217
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 949	4 854	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	5	8	8	7
Energikostnad, kr/kvm	269	271	226	131	50
Årsavgifter, kr/kvm	890	900	642	664	699
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	897	966	870	716	705
Nettoomsättning, tkr	2 394	2 395	2 301	1 893	1 860
Resultat efter finansiella poster, tkr	-224	-163	226	-286	199
Soliditet, %	44	45	45	43	44

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och 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. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att även individuell mätning av el ingår.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höjda räntor och därtill ökade kostnader. Föreningen ser över sina utgifter samt ökat årsavgifterna med 10% från 2025-01-01.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 146 881kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 22kr/m2.

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	4 130 730	0	431 000	4 561 730
S:a bundet eget kapital, kr	10 164 739	0	431 000	10 595 739
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	869 975	-162 679	-431 000	276 296
Årets resultat, kr	-162 679	162 679	-223 761	-223 761
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	707 296	0	-654 761	52 535
S:a eget kapital, kr	10 872 035	0	-223 761	10 648 274

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 431 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	707 297
Årets resultat, kr	-223 761
Reservation till underhållsfond, kr	-431 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	52 536

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	52 536
------------------------------------	---------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 394 065	2 394 633
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-22 108	159 488
Summa Rörelseintäkter		2 371 957	2 554 121

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 521 148	-1 684 514
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 420	-72 909
Personalkostnader	Not 6	-87 156	-86 468
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-282 905	-284 904
Summa Rörelsekostnader		-2 000 628	-2 128 795

Rörelseresultat

371 329 425 325

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 138	2 489
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-600 228	-590 493
Summa Finansiella poster		-595 090	-588 004

Resultat efter finansiella poster

-223 761 -162 679

Resultat före skatt

-223 761 -162 679

Årets resultat

-223 761 -162 679

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	23 123 151	23 400 242
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	1 979	7 793
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		23 125 130	23 408 035
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		23 125 630	23 408 535

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 028	0
Aktuell skattefordran		0	30 464
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	759 849	589 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	238 579	286 599
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 027 456	906 434
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		51 266	39 394
<i>Summa Kassa och bank</i>		51 266	39 394
Summa Omsättningstillgångar		1 078 722	945 828
Summa Tillgångar		24 204 351	24 354 363

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 034 009	6 034 009
Fond för yttre underhåll	4 561 730	4 130 730
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	10 595 739	10 164 739

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	276 296	869 975
Årets resultat	-223 761	-162 679
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	52 535	707 296

Summa Eget kapital**10 648 274****10 872 035**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 200 000	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		4 200 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 886 000	12 834 000
Leverantörsskulder		50 435	49 653
Skatteskulder		21 946	25 988
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	14 148	32 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	383 548	539 733
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		9 356 077	13 482 328

Summa Skulder**13 556 077****13 482 328****Summa Eget kapital och skulder****24 204 351****24 354 363**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	371 329	425 325
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	282 905	284 904
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

282 905	284 904
----------------	----------------

Erhållen ränta	5 138	2 489
----------------	-------	-------

Erlagd ränta	-618 924	-562 482
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

40 448	150 236
---------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	13 988	-189 725
--	--------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-159 555	48 648
---	----------	--------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-145 567	-141 077
-----------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-105 119	9 159
-----------------	--------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	30 464
---	---	--------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	30 464
---	----------	---------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	252 000	-241 000
--	---------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	252 000	-241 000
--	----------------	-----------------

Årets kassaflöde

146 881	-201 377
----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	396 974	598 350
---------------------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets slut	543 855	396 974
-------------------------------------	----------------	----------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av 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:	25-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	6 530 729 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 756 668	1 756 668
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	596 193	622 265
	Hyror förbrukningsbaserad	19 128	0
	Hyror övrigt	9 100	0
	Övriga primära intäkter	12 976	15 700
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 394 065	2 394 633
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 394 065	2 394 633

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	67 492	0
	Bla utbetalning av elstöd till medlemmar	-89 600	159 488
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	-22 108	159 488
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-261 562	-98 905
	Reparationer	-108 852	-256 612
	Planerat underhåll	0	-215 917
	El	-579 355	-608 942
	Vatten	-130 956	-106 806
	Sophämtning	-42 140	-42 533
	Fastighetsförsäkring	-18 845	-17 375
	Kabel-TV och bredband	-30 899	-30 948
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-228 600	-222 888
	Förvaltningsavtalskostnader	-82 439	-83 587
	Övriga driftkostnader	-37 500	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 521 148	-1 684 514
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-700
	Administrationskostnader	-3 588	-1 980
	Extern revision	-14 000	-12 000
	Konsultkostnader	-54 826	-27 250
	Medlemsavgifter	-18 000	-18 000
	Föreningsverksamhet	-15 276	0
	Övriga förvaltningskostnader	-3 730	-12 979
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-109 420	-72 909
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-45 700	-45 100
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Övriga arvoden	-25 050	-26 000
	Sociala avgifter	-13 906	-12 868
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-87 156	-86 468

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-273 933	-273 933
	Avskrivning på markanläggning	-3 158	-3 158
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 814	-7 813
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-282 905	-284 904
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 138	2 489
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	5 138	2 489
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-599 090	-589 807
	Övriga räntekostnader	-1 138	-686
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-600 228	-590 493

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 788 296	25 818 760
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 325 827	1 325 827
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	31 584	31 584
	Investeringsmoms solceller	0	-30 464
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	27 145 707	27 145 707
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 745 465	-3 468 374
	Årets avskrivningar	-277 091	-277 091
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 022 556	-3 745 465
	<i>Utgående redovisat värde</i>	23 123 151	23 400 242
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 328 000	27 820 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	33 460 000	29 472 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	61 788 000	57 292 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	29 004 000	29 004 000
	Varav i eget förvar	-7 698 000	-7 698 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	21 306 000	21 306 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	39 064	39 064
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	39 064	39 064
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-31 271	-23 458
	Årets avskrivningar	-5 814	-7 813
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-37 085	-31 271
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 979	7 793
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

492 589

357 580

Övriga fordringar

267 260

231 792

*Summa Övriga fordringar***759 849****589 372**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

6 513

5 818

Upplupna ränteintäkter

202 799

252 499

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

29 267

28 282

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***238 579****286 599**

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Swedbank Hypotek

3,33%

2025-02-28

4 900 000

0

Swedbank Hypotek

2,73%

2026-11-28

4 200 000

0

Swedbank Hypotek

3,33%

2025-02-28

3 986 000

64 000

13 086 000**64 000**

Långfristig del

4 200 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

8 886 000

Kortfristig del

8 886 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

64 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

256 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,14%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

3 083

0

Källskatt

11 065

32 954

*Summa Övriga skulder***14 148****32 954**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	186 190	121 592
	Upplupna räntekostnader	40 135	58 831
	Övriga upplupna kostnader	157 223	359 310
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	383 548	539 733

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.

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 2024.

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 2024 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. Revisorenas 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, 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 2024 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anne Gunnäs
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-04 kl. 09:56:06



PETER BERNTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 12:29:20



MARIANNE HÄGGSTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 10:26:40



VASILIKA GOTIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 14:23:54



NILS STEFAN SAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 10:20:34



ANN BJERDÉN OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 15:00:50



ANNE GUNNÄS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 21:05:21



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 08:53:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-11 kl. 21:08:08



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 08:54:00



HSB – där möjligheterna bor

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.