



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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 2023-07-01 - 2024-06-30.

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 280
35	p-platser	0
7	lokaler (hyresrätt)	424
Totalt 106 objekt		4 704

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	2021-11-24
Ann Sofie Wennergren	Ledamot	2018-12-03
Berit Anne-Mari Nordlund	Ledamot	2022-12-29
Tomas Larsson	Ledamot	2021-11-29
Bekim Ferizi	Ledamot	2022-12-29
Peter Bording	HSB-Ledamot	2023-11-22

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kasper Astorp Jacobsen, Ann Sofie Wennergren, Berit Anne-Marie Nordlund och Bekim Ferizi.

Firman tecknas två i förening av Ann Sofie Wennergren, Marianne Karlsson, Tomas Larsson och Kasper Astorp Jacobsen.

Revisorer har varit: Gunnar Björk (ordinarie) och Hans Larsson (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 2023-11-22. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +3%.

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 1 lån.

Föreningslokalet är färdigställt men saknar lite inredning innan det kan användas.

Föreningen har målat alla trappuppgångar och haft Service på 2 hissar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Renovering av alla hissar.
- Installation av laddstolpar (6 stk)

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

- Dränering.
- Färdigställa lokalen.
- Tak och Fasad 2028 enl. underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 84 och under året har det tillkommit 5 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	476	472	500	423	522
Skuldsättning, kr/kvm	3 841	4 032	4 223	4 415	4 649
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 221	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	198	176	167	160	154
Årsavgifter, kr/kvm	1 029	999	999	999	999
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	992	939	950	949	966
Nettoomsättning, tkr	4 545	4 413	4 466	4 425	4 543
Resultat efter finansiella poster, tkr	564	512	442	321	457
Soliditet, %	44	42	40	38	37

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.

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.

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	5 845 484	0	395 186	6 240 670
S:a bundet eget kapital, kr	13 251 539	0	395 186	13 646 725
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	664 675	511 945	-395 186	781 434
Årets resultat, kr	511 945	-511 945	564 004	564 004
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 176 620	0	168 818	1 345 438
S:a eget kapital, kr	14 428 159	0	564 004	14 992 163

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 196 000 kr samt ianspråktagande skett med 800 814 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	1 176 619
Årets resultat, kr	564 004
Reservation till underhållsfond, kr	-1 196 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	800 814
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 345 437

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 345 437

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

RESULTATRÄKNING

		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 544 582	4 412 583
Övriga rörelseintäkter	Not 3	122 501	4 503
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 667 083	4 417 086
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 606 670	-2 485 915
Övriga externa kostnader	Not 5	-230 833	-211 860
Personalkostnader	Not 6	-152 909	-122 168
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-874 633	-872 054
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 865 045	-3 691 997
RÖRELSERESULTAT		802 037	725 089
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		133 686	69 481
Räntekostnader och liknande resultatposter		-371 719	-282 625
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-238 033	-213 144
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		564 004	511 945
ÅRETS RESULTAT		564 004	511 945

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	28 074 958	28 942 679
Inventarier och installationer	Not 9	59 908	66 821
Summa materiella anläggningstillgångar		28 134 867	29 009 500
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		28 135 367	29 010 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		37 389	38 137
Övriga fordringar	Not 11	1 628 641	1 115 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	96 159	84 835
Summa kortfristiga fordringar		1 762 189	1 238 102
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 900 000	3 900 000
Summa kortfristiga placeringar		3 900 000	3 900 000
Summa omsättningstillgångar		5 662 189	5 138 102
SUMMA TILLGÅNGAR		33 797 556	34 148 103

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



BALANSRÄKNING

	2024-06-30	2023-06-30
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	6 240 670	5 845 484
<i>Summa bundet eget kapital</i>	13 646 725	13 251 539
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	781 434	664 675
Årets resultat	564 004	511 945
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 345 438	1 176 620
Summa eget kapital	14 992 163	14 428 159
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 1417 167 242	9 966 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>	17 167 242	9 966 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	900 000	9 000 742
Leverantörsskulder	205 961	231 051
Skatteskulder	11 609	9 038
Övriga kortfristiga skulder	Not 1537 899	38 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16482 682	474 511
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 638 151	9 753 443
Summa skulder	18 805 393	19 719 943
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 797 556	34 148 103

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	802 037	725 089
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	874 633	872 054
	1 676 671	1 597 143
Erhållen ränta	133 686	69 481
Erlagd ränta	-371 719	-282 625
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 438 638	1 383 999
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 772	19 533
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-14 550	-342 555
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 413 315	1 060 977
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-69 125
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-69 125
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-900 000	-900 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-900 000	-900 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	513 315	91 852
Likvida medel vid årets början	5 007 036	4 915 183
Likvida medel vid årets slut	5 520 351	5 007 035
	513 315	91 852

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnader:

Plan 25 år, klart år 2025

Balkonger 2,5%/år, klart år 2050

Stambyte 2%/år, klart år 2049

Avskrivningar på inställningar:

Taggsystem 20%/år, klart år 2022

Fiber, anslutning till stadsnätet, 10%, klart år 2031

Fiber, fastighetsnär, 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
Förändring jämfört med föregående år

19 819 tkr
0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 402 596	4 274 404
Hysesintäkt lokaler	57 378	55 137
Hysesintäkt garage och bilplatser	75 400	79 200
Hysesintäkt övrigt	2 508	408
Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	5 712	110
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	-4 559	1 759
Återbäring fastighetsförsäkring	5 367	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	180	1 565
	4 544 582	4 412 583
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	122 501	0
Återbäring fastighetsförsäkring	0	4 503
	122 501	4 503
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-249 221	-247 595
El	-130 955	-121 627
Uppvärmning	-563 219	-498 147
Vatten	-237 332	-209 235
Renhållning	-45 608	-51 239
TV, bredband, iptelefoni	-69 323	-65 140
Obligatoriska besiktningar	0	-7 875
Serviceavtal	-5 025	-5 025
Hissar serviceavtal & besiktning	-61 464	-39 508
Förvaltningskostnader	-239 510	-229 049
Försäkringar	-66 220	-57 624
Fastighetsskatt	-110 090	-106 862
Periodiskt underhåll	-800 814	-836 003
Övriga driftskostnader	-27 889	-10 987
	-2 606 670	-2 485 915
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-800 814	-836 003
	-800 814	-836 003
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 011	-11 898
Övriga förvaltningskostnader	-176 692	-163 853
Föreningsverksamhet	-99	-716
Kontorsutrustning och -material	-76	-90
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-125
Förbrukningsinventarier	-2 500	-1 329
Medlemsavgifter HSB	-33 020	-27 736
Stämma och styrelse	-6 435	-6 113
	-230 833	-211 860
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inga anställda.		
Arvode till styrelsen	-95 500	-68 800
Vicevärdsarvode	-24 000	-24 000
Övriga arvoden	0	-800
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-30 909	-26 068
	-152 909	-122 168

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-845 782	-847 811
Markanläggningar	-21 939	-21 939
Installationer och inventarier	-6 913	-2 304
	<u>-874 633</u>	<u>-872 054</u>

2024-06-30

2023-06-30

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 546 447	40 546 447
Ingående anskaffningsvärde mark	80 000	80 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	438 782	438 782
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 065 229	41 065 229

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-19 345 731	-18 497 920
Årets avskrivningar byggnader	-845 782	-847 811
Ingående avskrivningar markanläggningar	-96 819	-74 880
Årets avskrivningar markanläggningar	-21 939	-21 939
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-20 310 270	-19 442 549

Uppskrivning mark	7 320 000	7 320 000
-------------------	-----------	-----------

Utgående redovisat värde	28 074 958	28 942 679
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	20 354 934	21 200 716
Redovisade värden mark	7 400 000	7 400 000
Redovisade värden markanläggningar	320 024	341 963

Fastighetsbeteckning: Uddevalla Kaparen 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1989	39 000 000	16 000 000	55 000 000	55 000 000
Bostäder hyreshus	1989	577 000	0	577 000	577 000
		39 577 000	16 000 000	55 577 000	55 577 000

Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	33 403 000	33 403 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	33 403 000	33 403 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	69 125	0
Årets investeringar	0	69 125
Utgående anskaffningsvärden	69 125	69 125

Ingående avskrivningar	-2 304	0
Årets avskrivningar	-6 913	-2 304
Utgående avskrivningar	-9 217	-2 304

Utgående redovisat värde	59 908	66 821
---------------------------------	---------------	---------------

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	1 620 351	1 107 036
Skattekonto	8 290	6 813
Övriga fordringar	0	1 281
	1 628 641	1 115 130

2024-06-30

2023-06-30

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

96 159

84 835

96 159**84 835****Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-11-01	300 000	300 000
Placering HSB 6 mån	3,50%	2024-10-01	3 600 000	3 600 000
			3 900 000	3 900 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	3,87%	2026-03-17	2 150 000	300 000
SBAB	1,17%	2027-11-15	3 450 000	300 000
SBAB	3,74%	2027-03-16	8 100 742	100 000
SBAB	1,17%	2027-05-10	4 366 500	200 000
			18 067 242	900 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

17 167 242

Nästa års amortering av långfristig skuld

900 000

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

900 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,64%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 600 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

13 567 242

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	914	0
Personalens källskatt	0	3 840
Arbetsgivaravgifter	0	3 173
Medlemmars inre fond	31 088	31 088
Övriga kortfristiga skulder	5 897	0
	37 899	38 101

	2024-06-30	2023-06-30
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	71 997	32 308
Förutbetalda årsavgifter och hyror	333 076	369 115
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 609	73 088
	482 682	474 511

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Kasper Astorp Jacobsen	 Ann Sofie Wennergren	 Bekim Ferizi
..... Berit Anne-Mari Nordlund	 Tomas Larsson	 Peter Bording

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

Gunnar Björk	Susanne Andersson
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
	Revisor utsedd av HSB Riksförbund

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Piraten i Uddevalla för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30.

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 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. Revisoremas 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 Bostadsrättsförening Piraten i Uddevalla för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30 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 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.

Uddevalla

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnar Björk
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 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: 2024-10-14 kl. 21:53:18



BEKIM FERIZI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-18 kl. 16:37:18



BERIT ANNE-MARI NORDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-12 kl. 21:01:40



ANN SOFIE WENNERGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-12 kl. 09:16:40



TOMAS LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-11 kl. 15:03:15



PETER BORDING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-15 kl. 16:33:11



GUNNAR BJÖRK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-20 kl. 14:48:29



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 08:10:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 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: 2024-10-20 kl. 14:49:33



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 08:10:58



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.