



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB brf Piraten i Uddevalla

Org.nr: 758500-0768

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-07-01 - 2021-06-30





HSB – där möjligheterna bor

STYRELSEN FÖR HSB BRF PIRATEN


Org. nr: 758500-0768

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret


2020-07-01 – 2021-06-30






	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 422 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm

Styrelsens kommentarer


	Investeringsbehov 281 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--

Styrelsens kommentarer


Investeringsbehovet grundas på föreningens underhållsplan

	Skuldsättning 4 406 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
--	--------------------------------------	--	--	---

Styrelsens kommentarer

	Räntekänslighet 4,9 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
---	---------------------------------	---	--	---


Styrelsens kommentarer

	Energikostnad 160 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--


Styrelsens kommentarer



HSB – där möjligheterna bor

	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

	Årsavgift 999 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



HSB brf Piraten i Uddevalla

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Piraten i Uddevalla, org.nr. 758500-0768 får härmed avge Årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01--2021-06-30, föreningens 70:e verksamhetsår. Årsredovisningen är upprättad i hela svenska kronor, (SEK)

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1990:1229).

Föreningens fastighet Uddevalla Kaparen 8 färdigställdes 1949 och byggdes om 1989.

På fastigheten finns 2 bostadshus i 4 våningar med tillsammans 8 trapphus och med adresserna Packhusgatan 10 A - D, Tjärhovsgatan 7 A - B, samt Kaparegatan 1 A - B.

Föreningens objekt fördelar sig enligt följande:

2 r o k	32 st	1 788 m ²	Lokaler	7 st	424,5 m ²
3 r o k	24 st	1 760 m ²	P-platser	34 st	
4 r o k	4 st	348 m ²			
5 r o k	4 st	384 m ²			
	64 st	4 280 m ²			

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar med kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningen har avtal med HSB Norra Bohuslän avseende administrativ och teknisk förvaltning, Uddevalla Energi och Curator.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 december 2020 med 32 medlemmar som avgivit poströst.

Styrelsen och suppleanter

			<u>Vald tom</u>
<i>Ordinarie ledamöter:</i>	Åsa Levau Johansson	ordförande	2021
	Lars Sacklén	vice ordförande	2021
	Ann-Sofie Wennergren	sekreterare	2021
	Marianne Karlsson		2021
	Pär Karlsson		2022
	Linda Andersson	utsedd av HSB Norra Bohuslän	2021
<i>Suppleanter:</i>	Linda Plomgren		2021
	Maria Karlsson	utsedd av HSB Norra Bohuslän	2021

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Åsa Levau Johansson, Lars Sacklén, Ann-Sofie Wennergren, Marianne Karlsson och Linda Plomgren.

Val av ordförande sker vid varje årsstämma. HSB Norra Bohuslän utser en ledamot för ett år i taget.

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Åsa Levau Johansson, Ann Sofie Wennergren, Marianne Karlsson och Lars Sacklén, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Pär Karlsson.

Revisor

Revisorer har varit Gunnar Björk med Ann-Marie Nordlund som suppleant valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB Norra Bohuslän fullmäktige har varit Åsa Levau Johansson med Ann-Sofie Wennergren som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Göran Fredriksson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Föreningen har under året haft en stor kostnad för att byta inkommande vattenledning till fastigheten på Packhusgatan. Arbetet färdigställdes under sommaren 2021.

Underhåll av en lokal pågår.

Under året har föreningen genomfört följande större underhålls- och investeringsåtgärder:

Hissrenovering av 2 st. hissar

Följande större åtgärder är utförda i fastigheten:

<u>Åtgärder</u>	<u>Utfört år</u>
Stamrenovering	1990
Ventilationsbyte	2018
Hiss Tjärhovsgatan 7 B	2019
Hiss Tjärhovsgatan 7 A och Kaparegatan 1 A	2020
Hiss Packhusgatan 10 A	2021
Byte av frånluftsfläktar Kaparegatan	2019
	2021

Styrelsens stadgeenliga fastighetsbesiktning sker löpande.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste fem åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Fortsatt hissrenovering, 3 st, år 2022

Energisparåtgärder värme och vatten, år 2022-2025

Cirkulationspump, stuprör, målning m.m., år 2023-2024

Asfalt, spolning avlopp, målning, år 2024-2025

Dammbindning/härdning golv skyddsrum, år 2025-2026

Väsentliga händelser under bokföringsåret:

Ekonomi:

Föreningen har under året omsatt ett lån, bundit till 2027-05-10, ränta 1,17%.

Årets resultat uppgår till 321 339 kr, jämfört med 457 223 kr föregående år.

Justerat resultat efter fondförändring - 50 315 kr.

Föreningen har haft stora kostnader för löpande underhåll med anledning av byte av vattenledning för inkommande vatten i en fastighet och underhåll av lokal.

Väsentliga händelser/aktiviteter efter bokföringsårets utgång

Efter verksamhetsårets utgång har följande skett:

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2011-07-01 med 2,6%. Budgeten för 2021/22 uppvisar inget höjningsbehov.

Årsavgiften uppgår till kronor 999 kr/m² inklusive uppvärmning och varmvatten.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets början 81 medlemmar och vid årets slut 81 medlemmar, varav HSB Norra Bohuslän utgör en.

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020-07-01	2019-07-01	2018-07-01	2017-07-01	2016-07-01
	2021-06-30	2020-06-30	2019-06-30	2018-06-30	2017-06-30
Nettoomsättning tkr	4 425	4 543	4 447	4 386	4 444
Rörelseresultat tkr	607	734	1 268	767	1 369
Resultat efter finansiella poster tkr	321	457	686	179	750
Soliditet	38%	37%	34%	33%	32%
Balansomslutning tkr	35 322	35 903	36 853	36 900	36 923
Fond yttre underhåll tkr	4 942	4 120	3 997	2 885	2 897
Avgifts- & hyresbortfall %	1,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	999	999	999	999	999
Låneskuld tkr	20 767	21 867	23 003	23 662	24 396
Låneskuld per kvm (BOA+LOA) kr/kvm	4 406	4 648	4 890	5 030	5 186

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<i>Uppskrivnin</i>		<i>Fond yttre</i>	<i>Balanserat</i>	<i>Årets</i>
	<i>Insatser</i>	<i>gs</i> <i>fond</i>	<i>underhåll</i>	<i>resultat</i>	<i>resultat</i>
Ingående kapital enligt fastställd BR	86 055	7 320 000	4 120 074	1 169 901	457 223
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			450 000	7 223	-457 223
Avsättning till underhållsfond			1 190 000	-1 190 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-818 346	818 346	
Årets resultat					321 339
<i>Belopp vid årets slut</i>	86 055	7 320 000	4 941 728	805 470	321 339

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserad resultat	805 470
Årets resultat	321 339
	<u>1 126 809</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	500 000	extra avsättning utöver plan
Att balansera i ny räkning	626 809	
	<u>1 126 809</u>	

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



Resultaträkning		2020-07-01	2019-07-01
		2021-06-30	2020-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 425 031	4 543 148
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 093	0
Summa rörelseintäkter		4 463 124	4 543 148
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 664 935	-2 658 181
Övriga externa kostnader	Not 5	-280 276	-230 151
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-61 172	-72 426
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-849 970	-848 726
Summa rörelsekostnader		-3 856 353	-3 809 485
Rörelseresultat		606 770	733 663
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		26 040	20 361
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 471	-296 801
Summa finansiella poster		-285 431	-276 440
Resultat efter finansiella poster		321 339	457 223
Årets resultat		321 339	457 223



Balansräkning	2021-06-30	2020-06-30
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	30 427 677	31 252 771
	30 427 677	31 252 771

Summa materiella anläggningstillgångar*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	500	500

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar**

30 428 177	31 253 271
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 190 33 003

Övriga fordringar

Not 10 871 962 651 706

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 121 040 114 400

Summa kortfristiga fordringar

994 192	799 109
---------	---------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 3 900 000 3 850 000

Summa kortfristiga placeringar

3 900 000	3 850 000
-----------	-----------

Kassa och bank

Not 13 0 1 000

Summa kassa och bank

0	1 000
---	-------

Summa omsättningstillgångar

4 894 192	4 650 109
------------------	------------------

Summa tillgångar

35 322 369	35 903 380
-------------------	-------------------





Balansräkning	2021-06-30	2020-06-30
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	86 055	86 055
Uppskrivningsfond	7 320 000	7 320 000
Fond för yttre underhåll	4 941 728	4 120 074
Summa bundet eget kapital	12 347 783	11 526 129

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	805 470	1 169 901
Årets resultat	321 339	457 223
Summa fritt eget kapital	1 126 809	1 627 124

Summa eget kapital

Not 14 **13 474 592** **13 153 253**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	19 667 242	20 967 242
Summa långfristiga skulder		19 667 242	20 967 242

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 100 000	900 000
Leverantörsskulder		142 486	257 050
Skatteskulder		7 045	10 488
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	32 849	35 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	898 154	579 613
Summa kortfristiga skulder		2 180 534	1 782 885

Summa skulder

21 847 776 **22 750 127**

Summa eget kapital och skulder

35 322 369 **35 903 380**





Kassaflödesanalys	2020-07-01	2019-07-01
	2021-06-30	2020-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	321 339	457 223
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	849 970	848 726
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 171 309</u>	<u>1 305 949</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	79 349	-73 774
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	197 649	-270 550
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 448 307</u>	<u>961 625</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-24 875	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-24 875</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 100 000	-1 136 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 100 000</u>	<u>-1 136 000</u>
Årets kassaflöde	323 432	-174 375
Likvida medel vid årets början	4 445 378	4 619 753
Likvida medel vid årets slut	4 768 810	4 445 378

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

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnader	Plan 25 år, klart år 2025
Om- och tillbyggnader	Balkonger 2,5 %/år klart år 2050, Stambyte 2 %/år klart år 2049
Installationer	Taggsystem 20 %/år, klart år 2022 Fiber, anslutning till stadsnätet, 10 %, klart år 2031
Markanläggningar	Uteplats 5%/år klart år 2038 Parkeringsplats 20 år, klart år 2038

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kronor per lägenhet 2021.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 19 819 000 kr (19 819 000 kr).

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
	Årsavgifter bostäder	4 274 364	4 274 364
	Hysesintäkt lokaler	53 238	86 254
	Hysesintäkt garage och bilplatser	81 000	80 600
	Hysesintäkt övrigt	558	558
	Årsavgift el	0	160
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	15 871	20 888
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	80 324
		4 425 031	4 543 148
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Bidrag för energikartläggning	29 375	0
	Bonus försäkring	8 718	0
		38 093	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-566 928	-139 303
	Sotning	0	-5 896
	El	-98 446	-99 990
	Uppvärmning	-481 364	-476 800
	Vatten	-174 565	-147 205
	Renhållning	-43 986	-43 385
	Bevakningskostnader	0	-3 375
	TV, bredband, iptelefoni	-45 307	-39 920
	Obligatoriska besiktningar	-7 000	0
	Serviceavtal	-375	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-38 733	-38 835
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-221 374	-331 136
	Försäkringar	-51 862	-46 183
	Fastighetsskatt	-100 248	-96 904
	Periodiskt underhåll	-818 346	-1 150 690
	Övriga driftskostnader	-16 401	-38 559
		-2 664 935	-2 658 181
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll tvättstuga	0	-158 960
	Underhåll installationer, hissar	-818 346	-991 730
		-818 346	-1 150 690
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-12 155	-8 209
	Förvaltningskostnader	-154 547	-163 111
	Kostnader överlåtelse och panter	-15 860	-20 825
	Föreningsverksamhet	0	-1 310
	Kontorsutrustning och -material	0	-376
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 109	-7 868
	Konsulter	-60 175	0
	Medlemsavgifter HSB	-23 200	-23 200
	Stämma och styrelse	-6 230	-5 253
		-280 276	-230 151
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inga anställda.		
	Arvode till styrelsen	-32 300	-35 900
	Vicevärdarvode	-19 000	-19 000
	Övriga arvoden	0	-1 500
	Övriga personalkostnader	-555	-1 166
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Sociala avgifter	-6 817	-12 361
		-61 172	-72 426
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-828 031	-826 787
	Markanläggningar	-21 939	-21 939
	Summa avskrivningar	-849 970	-848 726

Not 8 Byggnader och mark 2021-06-30 2020-06-30

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 275 347	40 275 347
Årets investering byggnader, anslutning till stadsnätet	24 875	0
Ingående anskaffningsvärde mark	80 000	80 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	438 782	438 782
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 819 004	40 794 129

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-16 830 356	-16 003 569
Årets avskrivningar byggnader	-828 031	-826 787
Ingående avskrivningar markanläggningar	-31 001	-9 062
Årets avskrivningar markanläggningar	-21 939	-21 939
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 711 327	-16 861 357

Uppskrivning mark 7 320 000 7 320 000

Utgående bokfört värde 30 427 677 31 252 771

Bokförda värden byggnader 22 641 835 23 444 991
 Bokförda värden mark 7 400 000 7 400 000
 Bokförda värden markanläggningar 385 841 407 781

Fastighetsbeteckning: Uddevalla Kaparen 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1989	35 000	16 000	51 000	51 000
Lokaler	1989	570	46	616	616
		35 570	16 046	51 616	51 616

Värde angivet i tkr.

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning 33 403 000 33 403 000
 varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter 33 403 000 33 403 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB 500 500
500 500

Not 10 Övriga fordringar

Avräkning HSB 868 810 594 378
 Skattekonto 3 152 1 300
 Övriga fordringar 0 56 028
871 962 651 706

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring 22 717 21 022
 Förutbetald kabel-TV och bredband 10 030 10 004
 Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 88 293 83 374
121 040 114 400

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,55%	2021-09-30	3 400 000	3 600 000
Placering HSB 1 mån	0,35%	2021-06-30	500 000	250 000
			3 900 000	3 850 000

Not 13 Kassa och bank

Kassa			0	1 000
			0	1 000

Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	86 055	7 320 000	4 120 074	1 169 901	457 223
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			450 000	7 223	-457 223
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 190 000	-1 190 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			-818 346	818 346	
Årets Resultat					321 339
Belopp vid årets utgång	86 055	7 320 000	4 941 728	805 470	321 339

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	2020-06-30	2021-06-30	Nästa års amortering
SBAB	1,91%	2023-04-06	3 350 000	3 050 000	300 000
SBAB	1,17%	2027-11-15	4 850 000	4 350 000	500 000
SBAB	1,46%	2024-03-08	8 500 742	8 400 742	100 000
SBAB	1,17%	2027-05-10	5 166 500	4 966 500	200 000
			21 867 242	20 767 242	1 100 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	19 667 242
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,40%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	15 267 242



HSB - där möjligheterna bor

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Medlemmars inre fond	32 849	35 734
	<u>32 849</u>	<u>35 734</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	40 990	37 929
Upplupna räntekostnader	30 139	32 586
Upplupen revision	10 940	9 410
Förutbetalda årsavgifter och hyror	335 232	360 583
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	480 853	139 105
	<u>898 154</u>	<u>579 613</u>

Uddevalla 2021-09-07

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Åsa Levau Johansson

.....
Lars Sacklén

.....
Ann Sofie Wennergren

.....
Marianne Karlsson

.....
Pär Karlsson

.....
Linda Andersson

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

.....
Gunnar Björk
Revisor vald av föreningsstämman

.....
Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



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 2021.

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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Årsredovisningen återfinns på sidorna 1-13. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnar Björk
Av föreningen vald revisor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

