



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Brf Strandpiparen 1934



HSB – där möjligheterna bor

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Strandpiparen 1934 i Göteborg**

Org. nr: 757200–8998

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018.01.01-2018.12.31

142

Bilaga till förvaltningsberättelse

MÅL OCH VISIONER

Vision

Att skapa förutsättningar för en god och trivsamt boendemiljö för föreningens medlemmar.

Mål

- Visionen skall uppfyllas med iakttagande av långsiktig ekonomisk stabilitet.
- God ordning skall råda i alla delar av föreningens förvaltning.
- Alla medlemmar skall känna ett engagemang för sitt boende och därmed föreningen.

DET GODA BOENDET

Under året har vi haft två städdagar, vår och höst. Vi har röjt undan en del sly och klippt buskar och träd i anslutning till fastigheten. I samband med städdagarna har vi tillsammans med grannföreningen hyrt en container som använts flitigt. Vi har städat ur vind, källare, pannrum och gårdshus. Under vårstädningen avyttrades tidigare utrensade och kvarlämnade cyklar. Cyklar som utrensats under Höststädningen kommer på motsvarande sätt att avyttras vid kommande höststädning om inga rättmätiga ägare hör av sig dessförinnan. Under året uppkomna småskador på och i fastigheten har förtjänstfullt reparerats av styrelsemedlemmar allt för att hålla föreningens kostnader på så låg nivå som möjligt. Tillsammans har även styrelsen och föreningens medlemmar vid de gemensamma städdagarna samt vid ett antal helgdagar och kvällar slutfört en omfattande nyanläggning av gräsmattor och planteringar på markytorna utmed Kolonigatan.

Under föregående år reviderades föreningens stadgar. De reviderade och godkända stadgarna finns nu på föreningens hemsida där även föreningens trivselregler finns. Trivselreglerna har uppdaterats och anpassats till föreningens reviderade stadgar. Här finns information om våra gemensamma utrymmen, tillstånd och regler som behövs och som gäller vid renovering av lägenheter, sopsortering, mm. Vi kallar det trivselregler då det låter trevligare än ordningsregler men rent formellt är detta tvingande regler som förtydligar föreningens stadgar. Se dem som riktlinjer för god samvaro, trivsel, god värdesäkring av boendet. Lätt och nyttig läsning.

Blanketten ”Ansökan om Tillstånd vid renovering av lägenhet i Brf Strandpiparen 1934” har förtydligats med krav om att renoveringsarbetet inte får påbörjas utan styrelsens medgivande och godkännande av tilltänkt entreprenör för el, VVS och andra arbeten som kräver särskild behörighet.

På föreningens hemsida lämnas viktig ny information till medlemmarna. Via länk på hemsida ges möjlighet för alla medlemmar att få ett personligt mail närhelst ny information läggs ut på hemsidan.

På sensommaren anordnades en uppskattad kräftskiva i föreningens egna partytält på innergården tillsammans med många deltagande föreningsmedlemmar.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Strandpiparen 1934

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen HSB brf Strandpiparen 1934 är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Landala 27:19 i Göteborg. Det finns i denna fastighet sammanlagt 74 st. bostadsrätter fördelade på 70 st. lägenheter, tvättstuga, hobbyrum, styrelserum mm. Vidare finns en byggnad med cykelrum och sopsorteringsstation.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 3499 kvm.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

Det har under året varit något högre än normal omsättning av lägenheter och vi har fått många nya medlemmar som vi välkomnar varmt.

Under räkenskapsåret har årsavgifterna behållits oförändrade och uppgår i genomsnitt till 706 kr/m². Härutöver debiteras upplåtelseavgift för extraförråd och andrahandsuthyrning samt för individuell elförbrukning (IMD).

Efter räkenskapsårets utgång har årsavgiften fortsatt varit oförändrad.

Föreningen beslutade vid föreningsstämma 2017 att anta nya normalstadgar. Dessa antogs en andra gång på föreningsstämma 2018 och har nu efter registrering hos Bolagsverket vunnit laga kraft.

Underhållsplanen har uppdaterats.

Under året har regelbundna brandsäkerhetskontroller utförts.

Nytt rörligt avtal för elleverans under 2018 har tecknats med Göteborgs Energi som innebär oförändrade villkor jämfört med tidigare avtal.

Ny upphandling av föreningens befintliga lån har initierats.

Det är vi medlemmar som utgör bostadsrättsföreningen och tillsammans ansvarar vi för fastigheten. Solidariskt delar vi på föreningens driftskostnad medan varje bostadsrättsinnehavare ansvarar för drift och underhåll av den bostadslägenhet som man köpt rätten till att använda. För att framför allt säkerställa att el- och VVS installationer är av godkänd kravstandard har styrelsen tecknat avtal om och

8
2017

genomfört inspektion av samtliga lägenheter under 2018 och kommer fortsättningsvis att genomföra dessa i samband med alla överlåtelse av bostadsrätter i fastigheten.

Toaletten och duschen i källaren mellan tvättstuga och mangelrum har genom förtjänstfulla punktsatser av några styrelsemedlemmar fått sig en välbehövlig uppfräschning.

Telia bredbandsavtal löper ut hösten 2019. Under det gångna året har det periodvis märkts att uppkopplingshastigheten på vårt bredband varierat och stundtals gått ner till noll. Lösning på detta problem har diskuterats med Telia som föreslagit olika lösningar. Styrelsen har beslutat avvakta och låta nuvarande avtal löpa tillsvidare för att senare ta ställning till en förlängning.

Föreningens el-förbrukning ökade vid halvårsskiftet efter utförd OVK till följd av att effekten på ventilationsfläktarna på vinden ökades. Detta för att uppfylla normkraven.

En ojämn värmefördelning i fastigheten har sedan länge noterats. Temperaturen i fastighetens högre belägna lägenheter har vintertid generellt sett varit lägre än temperaturen i de lägre belägna lägenheterna. Skillnader på mellan så mycket som 4°C eller mer har uppmätts. Justering av fjärrvärmeförsörjning har inte gett avsedd utjämnningseffekt. För noggrannare kartläggning har temperaturgivare installerats i lägenheterna. Åtgärder för att förbättra värmefördelningen beräknas genomföras under 2019.

Föreningens porttelefoner och lås till entréer och allmänna utrymmen är gamla och krånglar. Behovet är störst för nya lås. Offert har tagits in på flera nya system av vilka offert på Iloq låssystem samt Din Box porttelefoner som i dagsläget bedöms funktionellt och kostnadsmässigt vara det för vår del mest lämpade systemet. Styrelsen beslutar dock att tillsvidare avvakta med detta för att först försöka lösa värmeproblemen.

Åter igen har föreningen drabbats av vattenskador denna gång genom ett stopp i köksavloppsstammen mellan lägenheterna nr 15 och 11 i uppgång Kolonigatan 9A. Stoppet medförde att avloppsvatten strömmade ut i lägenheterna nummer 11, 7 och 3. Föreningen anlät EDB bygg AB för utredning, utrivning och upptorkning samt återställande av de delar som det ankommer på föreningen enligt lag och våra stadgar att åtgärda. Detta arbete är nu slutfört men ännu inte fakturerat. För att förebygga ett upprepande av det inträffade har styrelsen beslutat att under kvartal 1 2019 låta genomföra en stamspolning av samtliga avloppsstammar och brunnar i fastigheten.

Göteborgs stad, miljöförvaltningen, har beslutat att ålägga fastighetsförvaltare ett utvidgat ansvar för gångbanor, trottoarer och trappor upp till 10 meter utanför tomtgräns. För vår förening innebär detta bland annat ansvar för trottoaren utmed Kolonigatan och delat ansvar med grannfastigheterna för trapporna på vardera sida om fastigheten från Kolonigatan. Avtal har ingåtts med grannfastigheterna som innebär ett årsvis alternerande ansvar för trapporna. Den utökade skötseln för vår förenings del skall nu ingå utan extra kostnad i befintligt fastighetsskötareavtal.

Föreningen har ett fastighetsskötareavtal med HSB som omfattar både inre och yttre miljö. Avtalet löper ut till sommaren 2019. Föreningen har vid ett flertal tillfällen

147

påpekat omfattande brister och försummelser i fullgörandet av detsamma varför styrelsen diskuterat upphandling av alternativ leverantör av dessa tjänster om inte påpekade fel och brister åtgärdas.

Föreningen inbjöds under oktober månad 2015 till samråd om detaljplan för Gibraltarvallen. Detaljplan medger bland annat ett höghus om 18–24 våningar placerat vid Chalmers Kårhus dvs. mitt i siktlinjen framför vårt hus. Det föreslagna höghuset är i sin lägst föreslagna höjd högre än taket på vårt hus. Föreningen har som sakägare inlämnat yrkande om att planförslaget skall revideras i enlighet med det program som Byggnadsnämnden godkände 2013 att ”ny bebyggelse medvetet bör förhålla sig till höjdskala och vyer på så vis att omgivande monumentalbyggnader och byggnader i strategiska lägen får fortsätta vara dominerande.”

Det i tidigare samråd 2015 redovisade planområdet har nu efter samrådet och inlämnade synpunkter i vissa delar fått nya förutsättningar gällande utformning av allmänna platser, mindre utökning av byggrätter samt byggrätter som utgår och den ursprungliga plangränsen föreslås därmed justeras

(www.goteborg.se/planochbyggprojekt).

Planområdet för det tidigare planerade höghuset vid Chalmers Kårhus ingår därmed inte längre i projektet.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Utöver vad som beskrivits ovan planeras under 2019 inga större underhållsarbeten att genomföras. Vid beräknat större reparationsbehov på befintliga tvättmaskiner kommer dessa att bytas ut.

9
167

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2018. I stämman deltog 16 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 113 medlemmar.

Under året har 12 lägenheter överlåtits och 9 lägenheter har varit uthyrda i andra hand.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Jan-Robert Jansson	ordförande
Claes Orsbeck	vice ordförande
Per Salomonson	sekreterare
Gustav Olsson	ekonomiansvarig
Sofie Ludvigsson	ledamot
Ola Grimsholm	ledamot
Sandra Mellgård Davis	utsedd av HSB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är: Jan-Robert Jansson, Per Salomonsson, och Sofie Ludvigsson.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Attesträtt har ordförande, vice ordförande och ekonomiansvarig.

Belopp över 75 000 attesteras av två ordinarie ledamöter.

Firmatecknare har varit styrelsens ordförande , ekonomiansvarig och vice ekonomiansvarig - två i förening.

Revisorer har varit Anne Carlsson, vald av föreningen samt av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision.

Som revisorssuppleant var Christian Wickerström vald av föreningen.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit ordförande vald av stämman.

Valberedning har varit Karl Eriksson och Elisabeth Hansson med Karl Eriksson som sammankallande valda av stämman.

9
107

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 809	2 821	2 817	2 672	2 655
Resultat efter finansiella poster	703	796	651	-436	85
Balansomslutning	10 986	11 206	10 418	10 049	10 407
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	706	706	706	706	706
Underhållsfond	2 660	2 322	1 984	1 586	2 193
Soliditet	47%	40%	35%	30%	33%
Belåningsgrad i % av låneskuld/Tax. Värde	8%	10%	10%	13%	13%
Belåning kr/m ²	1 429	1 743	1 743	1 754	1 797
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	139	135	135	125	129

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	90 900	0	0	90 900
Fond för yttre underhåll	2 322 154	0	337 857	2 660 011
S:a bundet eget kapital	2 413 054	0	337 857	2 750 911
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 257 012	796 188	-337 857	1 715 343
Årets resultat	796 188	-796 188	702 740	702 740
S:a ansamlad vinst/förlust	2 053 200	0	364 883	2 418 083
S:a eget kapital	4 466 254	0	702 740	5 168 994

*Under året har avsättning till underhåll gjorts med 485 000 kronor samtidigt som disposition gjorts med 147 143 kronor.

EP
TK

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens stadgar som antogs 2018 är det styrelsen som beslutar om avsättningen till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 715 343
Årets resultat	<u>702 740</u>
	2 418 083

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>2 418 083</u>
	2 418 083

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

8

714

**Hsbs Brf Strandpiparen 1934 i Göteborg**

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 809 488	2 820 715
Övriga rörelseintäkter	Not 2	109 264	13 967
Summa rörelseintäkter		2 918 752	2 834 682
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 601 833	-1 425 521
Underhållskostnader	Not 4	-147 143	-134 375
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 514	-135 540
Personalkostnader	Not 6	-118 948	-109 050
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-176 858	-197 507
Summa rörelsekostnader		-2 186 296	-2 001 992
Rörelseresultat		732 456	832 690
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 301	1 166
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-31 017	-37 668
Summa finansiella poster		-29 716	-36 502
Årets resultat		702 740	796 188

**Hsbs Brf Strandpiparen 1934 i Göteborg****Balansräkning** **2018-12-31** **2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 8 665 259 8 842 117

Inventarier

Not 12 0 0

8 665 259 8 842 117

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

8 665 759 8 842 617**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 4 493 6

Övriga fordringar

Not 15 1 585 174 937 533

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 230 679 126 159

1 820 346 1 063 698

Kortfristiga placeringar

Not 17 500 000 1 300 000

Summa omsättningstillgångar

2 320 346 2 363 698**Summa tillgångar****10 986 105 11 206 315**OP
IKI

**Hsbs Brf Strandpiparen 1934 i Göteborg****Balansräkning** **2018-12-31** **2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

90 900 90 900

Underhållsfond

2 660 011 2 322 154

2 750 911 2 413 054

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 715 343 1 257 012

Årets resultat

702 740 796 188

2 418 083 2 053 200

Summa eget kapital

5 168 994 4 466 254**Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18 5 000 000 6 100 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

143 147 125 109

Skatteskulder

7 416 5 876

Övriga kortfristiga skulder

Not 19 8 435 1 050

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20 658 113 508 027

817 111 640 061

Summa skulder

5 817 111 6 740 061**Summa Eget kapital och skulder****10 986 105 11 206 315**

9/127



Hsbs Brf Strandpiparen 1934 i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som sträcker sig till 2073 och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Enhetsmätning av el skrivs av på 10 år fram till år 2024.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 4 876 306 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

8/17



Hsbs Brf Strandpiparen 1934 i Göteborg

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 470 644	2 470 644
	Elintäkter	105 463	115 969
	Bredband/KabelTv	178 080	178 080
	Övriga intäkter	55 301	56 022
		2 809 488	2 820 715
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar och vidarefakturerade kostnader	109 264	13 967
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	252 460	276 325
	Reparationer	177 826	112 073
	El	241 563	201 770
	Uppvärmning	366 004	320 522
	Vatten	96 977	98 560
	Sophämtning	80 731	81 220
	Övriga avgifter	17 842	17 156
	Förvaltningsarvoden	118 372	118 016
	Bredband KabelTv	178 725	178 591
	Övriga driftskostnader	71 333	21 288
		1 601 833	1 425 521
Not 4	Underhållskostnader		
	VVS	0	101 000
	El och tele	82 500	0
	Styr och övervakning	64 643	0
	Utrustning	0	33 375
		147 143	134 375
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	93 590	92 050
	Medlemsavgifter	28 200	28 200
	Övriga externa kostnader	19 724	15 290
		141 514	135 540
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	59 987	62 413
	Sammanträdesersättningar	29 600	20 000
	Revisorsarvode	4 400	4 400
	Löner och andra ersättningar	1 500	1 500
	Sociala kostnader	23 461	20 737
		118 948	109 050
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	176 858	190 300
	Inventarier	0	7 207
		176 858	197 507
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	2	8
	Övriga ränteintäkter	1 299	1 158
		1 301	1 166
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	31 017	37 668
		31 017	37 668
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	702 740	796 188
	Förslag till avsättning underhållsfond	-485 000	-473 000
	Förslag till disposition underhållsfond	147 143	134 375
	Resultat efter underhållspåverkan	364 883	457 563

SP
121

**Hsbs Brf Strandpiparen 1934 i Göteborg**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	13 217 702	13 217 702
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 217 702	13 217 702
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 812 585	-4 622 285
Årets avskrivningar	-176 858	-190 300
Utgående avskrivningar	-4 989 443	-4 812 585
Bokfört värde byggnader	8 228 259	8 405 117
Bokfört värde mark	437 000	437 000
Bokfört värde byggnader och mark	8 665 259	8 842 117
Taxeringsvärde för Landala 27:19		
Byggnad - bostäder	33 000 000	33 000 000
	33 000 000	33 000 000
Mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde totalt	60 000 000	60 000 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	83 298	83 298
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 298	83 298
Ingående avskrivningar	-83 298	-76 091
Årets avskrivningar	0	-7 207
Utgående avskrivningar	-83 298	-83 298
Bokfört värde	0	0
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

EP
121

**Hsbs Brf Strandpiparen 1934 i Göteborg**

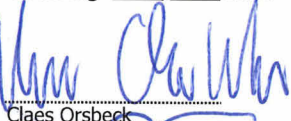
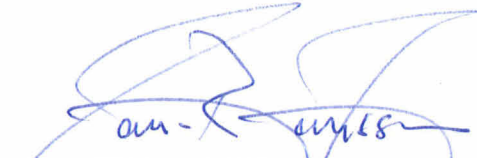
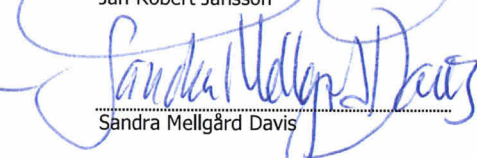
Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 14 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		4 493	6		
		4 493	6		
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		1 566 095	837 859		
Skattekonto		15 854	7 515		
Övrigt		3 225	92 159		
		1 585 174	937 533		
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		78 424	77 147		
Upplupna intäkter		152 255	49 012		
		230 679	126 159		
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2018-11-30	2019-05-31	6 mån	0,20%	500 000
					500 000
Fastränteplacering					500 000
					500 000
					1 300 000
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	412294	0,56%	2018-12-28	5 000 000	0
				5 000 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 000 000
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				13 106 000	13 106 000

127



Hsbs Brf Strandpiparen 1934 i Göteborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	3 960	0
Arbetsgivaravgifter	3 425	0
Övriga kortfristiga skulder	1 050	1 050
	8 435	1 050
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	311	214
Övriga upplupna kostnader	415 755	290 265
Förutbetalda hyror och avgifter	242 047	217 548
	658 113	508 027

Göteborg 27 / 3 2019
Claes Orsbeck
Gustav Olsson
Jan-Robert Jansson
Ola Grimsholm
Per Salomonson
Sandra Mellgård Davis
Sofie LudvigssonVår revisionsberättelse har 2019-04-10 avgivits beträffande denna årsredovisning
Anne Carlsson
Av föreningen vald revisor
Emil Persson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Strandpiparen 1934 i Göteborg, org.nr. 757200-8998

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Strandpiparen 1934 i Göteborg för räkenskapsåret 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Strandpiparen 1934 i Göteborg för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 7 / 4 2019



Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

10/4 2019



Arne Carlsson
Av föreningen vald revisor