



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Strandpiparen 1934



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Strandpiparen 1934 med säte i Göteborg org.nr. 757200-8998 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1934. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Landala 27:19	1934-02-17	1934
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3499
Totalt 70 objekt		3499

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 1 rok, 40 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan-Robert Jansson	Ordförande	2014-04-22	
Per Salomonson	Ledamot	2014-04-22	
Lars Lundberg	Ledamot	2022-04-27	
Claes Orsbeck	Ledamot	2014-04-22	
Madelaine Doufrix	Ledamot	2021-12-29	
Johan Böhlin	Ledamot	2020-06-07	2022-04-27
Marcus Anckar	Ledamot	2022-04-27	
Emilia Karlstam	Ledamot	2019-05-13	2022-08-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan-Robert Jansson, Per Salomonsson samtliga ledamöter.

Emilia Karlstam, ledamot lämnade 2022-08-26.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jan-Robert Jansson, Per Salomonson, Lars Lundberg, Marcus Anckar.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

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

Valberedning har varit: Emil Jansson (sammankallande) och Johan Böhlin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-26. På stämman deltog 18 medlemmar varav 16 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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.

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2021-09-01.

Föreningens lån i Handelsbanken, som i sin nuvarande form omsätts årligen, löper ut i mars 2023. Ny upphandling har initierats.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

För att framför allt säkerställa att el- och VVS installationer är av godkänd kravstandard har styrelsen låtit genomföra en inspektion av samtliga lägenheter under 2018 och 2019 och har fortsatt att genomföra dessa i samband med alla överlåtelser av bostadsrätter i fastigheten.

Under året har brandsäkerhetskontroller och byte av brandvarnare med långlivade batterier genomförts.

Säkerhetskontroll av tvättstugan har genomförts.

Wallpad bokningssystem har installerats utanför tvättstugan och visar även information från styrelsen.

Underhållsplanen har uppdaterats tillsammans med sakkunnig från HSB Göteborg.

Föreningen har ett serviceavtal med företaget Spolarna som under våren 2021 utförde en spolning av alla stickledningar till

kök och toaletter ut till stamledning med åtföljande spolning av alla stående stamledningar och huvudledning. I avtalet ingår akutspolning och årliga platsbesök utan extra kostnad.

Gästrummet. Under ett antal fixarkvällar har styrelsen och intresserade hjälpt till med spackling, putsning och målning av dörrar och lister. Färdigställandet har dock försenats främst på grund av behov av nytt ventilationssystem i lokalen.

Ny stenläggning utanför genomgångsdörrarna har färdigställts. Galvanisering av räcken, nya ben på desamma samt att rätta upp sidomurarna vid trappan och justering av trappstegen som planerades under året men har fått skjutas fram i tiden på grund av avsaknad av entreprenörer som kunnat åta sig arbetet.

Träd på gården har beskrivits.

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

För 2023 är komplett byte av entréparti av stål, OVK-besiktning och rensning av ventilationskanaler i lägenheter och lokaler inplanerat under 2023.

Avtal för energioptimering och driftövervakning av föreningens värmesystem har tecknats.

Som kostnadseffektiv optimeringsåtgärd i energideklarationen rekommenderas installation av solceller på taket vilket även är tillagt i underhållsplanen för 2024 då takbyte sedan tidigare är inplanerat. En förstudie kommer att genomföras under år 2023.

Utöver vad som beskrivits ovan planeras under 2023 inga större underhållsarbeten att genomföras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 110 och under året har det tillkommit 12 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 110.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	268	240	312	323	293
Skuldsättning, kr/kvm	804	818	975	1 418	1 429
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	197	209	178	192	201
Driftskostnad, kr/kvm	504	533	483	453	498
Årsavgifter, kr/kvm	706	706	706	706	706
Totala intäkter, kr/kvm	817	815	838	819	834
Nettoomsättning, tkr	2 858	2 842	2 832	2 847	2 809
Resultat efter finansiella poster, tkr	580	297	673	473	703
Soliditet, %	60	64	50	50	47

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

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	90 900	0	0	90 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 602 691	0	492 386	4 095 078
S:a bundet eget kapital, kr	3 693 591	0	492 386	4 185 978
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 621 682	296 879	-492 386	2 426 175
Årets resultat, kr	296 879	-296 879	579 575	579 575
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 918 561	0	87 189	3 005 750
S:a eget kapital, kr	6 612 152	0	579 575	7 191 728

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 685 000 kr samt ianspråktagande skett med 192 614 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	2 918 561
Årets resultat, kr	579 575
Reservation till underhållsfond, kr	-685 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	192 614
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 005 750

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 005 750

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

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 857 773	2 841 804
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 150	11 530
Summa rörelseintäkter		2 858 923	2 853 334
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 618 159	-1 720 294
Underhållskostnader	Not 4	-192 614	-377 870
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 872	-143 726
Personalkostnader	Not 6	-127 296	-131 344
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-164 622	-164 622
Summa rörelsekostnader		-2 247 562	-2 537 856
Rörelseresultat		611 361	315 478
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 387	1 465
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-39 173	-20 064
Summa finansiella poster		-31 786	-18 599
Årets resultat	Not 10	579 575	296 879

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 7 933 356	8 097 978
Inventarier	Not 12 0	0
	7 933 356	8 097 978
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 500	500
	500	500
Summa anläggningstillgångar	7 933 856	8 098 478
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 2	2
Övriga fordringar	Not 15 1 574 872	944 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 218 327	204 598
	1 793 201	1 149 309
Kortfristiga placeringar	Not 17 1 000 000	1 000 000
Kassa och bank	6 687	15 760
Summa omsättningstillgångar	2 799 888	2 165 068
Summa tillgångar	10 733 744	10 263 546

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	90 900	90 900
Underhållsfond	4 095 078	3 602 691
	<u>4 185 978</u>	<u>3 693 591</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 426 175	2 621 682
Årets resultat	579 575	296 879
	<u>3 005 750</u>	<u>2 918 561</u>
Summa eget kapital	7 191 728	6 612 152
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 2 812 500	2 862 500
Leverantörsskulder	188 037	198 375
Skatteskulder	6 393	9 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>535 086</u>	<u>581 163</u>
	<u>3 542 016</u>	<u>3 651 394</u>
Summa skulder	3 542 016	3 651 394
Summa Eget kapital och skulder	10 733 744	10 263 546

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om 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 baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

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 20,6 % 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.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 470 644	2 469 460
Elintäkter	145 990	143 878
Bredband/Kabel TV-avgifter	183 876	183 875
Övriga intäkter	57 263	44 591
	2 857 773	2 841 804
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	1 150	11 530
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokavård	305 678	328 996
Reparationer	74 406	158 184
El	186 387	197 326
Uppvärmning	389 540	410 523
Vatten	111 760	124 963
Sophämtning	83 218	86 267
Övriga avgifter	207 402	22 406
Förvaltningsarvoden	133 935	131 101
Övriga driftskostnader	125 834	260 528
	1 618 159	1 720 294
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	148 037	0
VVS	0	212 500
Byggnad utvändigt	8 577	0
Markytor	36 000	8 250
Utrustning	0	157 120
	192 614	377 870
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	106 330	102 130
Medlemsavgifter	31 200	31 200
Övriga externa kostnader	7 342	10 396
	144 872	143 726
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	96 600	95 200
Revisorsarvode	4 400	4 400
Löner och andra ersättningar	1 500	1 500
Sociala kostnader	24 796	30 244
	127 296	131 344
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	164 622	164 622
	164 622	164 622
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	88	0
Övriga ränteintäkter	7 299	1 465
	7 387	1 465
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	37 006	19 201
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	200
Övriga finansiella kostnader	2 167	663
	39 173	20 064
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	579 575	296 879
Avsättning till underhållsfond	-685 000	-685 000
Disposition ur underhållsfond	192 614	377 870
Resultat efter underhållspåverkan	87 189	-10 251

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	13 156 523	13 156 523
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 156 523	13 156 523
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 495 545	-5 330 923
Årets avskrivningar	-164 622	-164 622
Utgående avskrivningar	-5 660 167	-5 495 545
Bokfört värde byggnader	7 496 356	7 660 978
Bokfört värde mark	437 000	437 000
Bokfört värde byggnader och mark	7 933 356	8 097 978
Taxeringsvärde för Landala 27:19		
Byggnad - bostäder	41 000 000	38 000 000
	41 000 000	38 000 000
Mark - bostäder	50 000 000	48 000 000
	50 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde totalt	91 000 000	86 000 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	13 106 000	13 106 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	83 298	83 298
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 298	83 298
Ingående avskrivningar	-83 298	-83 298
Utgående avskrivningar	-83 298	-83 298
Bokfört värde	0	0
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	2	2
	2	2
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 486 642	856 572
Skattekonto	86 992	86 899
Övrigt	1 238	1 238
	1 574 872	944 709
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	151 769	149 627
Upplupna intäkter	66 558	54 971
	218 327	204 598

Noter						2022-12-31	2021-12-31
Not 17 Kortfristiga placeringar							
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp		
HSB Göteborg HSB	2022-10-18	2023-10-18	12 mån	2,30%	500 000		
HSB Göteborg HSB	2022-10-18	2023-10-18	12 mån	2,30%	500 000		
					1 000 000		
Fastränteplacering						1 000 000	1 000 000
					1 000 000	1 000 000	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut							
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering		
Stadshypotek	755218	3,28%	2023-03-30	2 812 500	50 000		
				2 812 500	50 000		
Nästa års amortering beräknas uppgå till					50 000		
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					2 762 500		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					2 812 500		
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 562 500		
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter							
Upplupna räntekostnader				256	46		
Övriga upplupna kostnader				279 680	319 819		
Förutbetalda hyror och avgifter				255 150	261 298		
				535 086	581 163		

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Göteborg

Claes Orsbeck

Jan-Robert Jansson

Marcus Anckar

Lars Lundberg

Madelaine Doufrix

Per Salomonson

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anne Carlsson
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Strandpiparen 1934 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Strandpiparen 1934 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anne Carlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Strandpiparen 1934 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN-ROBERT JANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 09:36:57



CLAES ORSBECK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 15:24:05



LARS LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 10:46:43



MADELAINE DOUFRIX

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 16:26:54



PER SALOMONSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 11:30:53



MARCUS ANCKAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 08:35:44



ANNE CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 21:43:00



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 16:04:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Strandpiparen 1934 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNE CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 21:41:57



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 16:04:00



HSB – där möjligheterna bor

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Vision

Att skapa förutsättningar för en god och trivsam 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.

I samband med Vårstädningen har en översyn av trädgård och planteringar genomförts som resulterat i plantering av nya växter i planteringar och krukor. Gamla trädgårdsmöbler har kompletteringslagats och målats och nya har införskaffats som utbyte att ersätta de utrangerade. Grillplatsen har iordningsställts, bevattningsslangar för planteringar och gräsmattor har lagts ut.

Under Höststädningen 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 reparerats av styrelsemedlemmar allt för att hålla föreningens kostnader på så låg nivå som möjligt. Tillsammans har även styrelsen och engagerade föreningsmedlemmar vid de gemensamma städdagarna samt vid ett antal helgdagar och kvällar förtjänstfullt utfört kompletterande arbeten på såväl gräsmattor, planteringar och markytorna som arbeten i och på fastigheten.

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

Här finns utöver viktig praktisk information om vår förening, våra gemensamma faciliteter, stadgar, ekonomi, renovering av lägenheter, överlåtelse och andrahandsupplåtelse, hemförsäkring, sopsortering med mera samt även våra trivselregler. 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.

På hemsidan finns även blanketter för ansökan om andrahandsupplåtelse och tillstånd för renovering. 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.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.