



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Strandpiparen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Strandpiparen 13-18 i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9012 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 1933. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Landala 27:20	1933-11-07	1929

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
83	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4051
2	lokaler (hyresrätt)	2
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	51
Totalt 86 objekt		4104

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 49 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johan Alfredsson	Ordförande	2015-09-16	
Johnny Ekström	Ledamot	2018-11-01	
Carl-Johan Hellberg	Ledamot	2015-09-16	2022-07-22
Carin Ferm	Ledamot	2015-09-16	
Magnus Eriksson	Ledamot	2017-05-08	
Sofia Alfredsson	Ledamot	2015-09-16	
Vera Bensch	Ledamot	2022-07-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sofia Alfredsson, Carin Ferm.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Carin Ferm, Johan Alfredsson, Magnus Eriksson, Sofia Alfredsson.

Firman tecknas enligt av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Emma Larsson vald av föreningen, suppleant Åsa Bernhardt, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Åsa Hanna Bernhardt (sammankallande) och Ragnar Lind, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05. På stämman deltog 8 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2023-01-01 är registrerad för att klara de allt högre rörliga kostnaderna.

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 2023-05-23.

Förberedelserna inför upphandlingen av dräneringsarbetet startade i början av året. Styrelsen anlidade konsultbolaget Rejlers för att ta fram ett förfrågningsunderlag inför upphandlingen som skede under våren. I början av juli tog styrelsen ett beslut om att välja Svea Mark för uppdraget. A.MA Konsult anlidades som projektledare. Dräneringsarbetet startade i november 2022 och planeras att vara klart i slutet på april 2023. För att marken skall hinna sätta sig kommer återställning av markytor att ske efter sommaren 2023.

Föreningen kommer uppta ett lån under 2023 för att finansiera kommande planerat underhåll inklusive en del av dräneringsprojektet.

I februari sa styrelsen upp avtalet angående fastighetsskötsel och lokalvård med HSB, med målet att finna en ny entreprenör innan årets slut. Efter diskussion med 6st företag valde styrelsen att anlita PLL fastighetsförvaltning som numera ingår i NABO. PLL startade upp sin verksamhet den 1 dec 2022.

I september startade föreningens nya avtal med Telia vilket innebär en högre bredbandshastighet 1000/1000 Mbit och TV-Bas, till en lägre kostnad än innan.

Föreningen har under året bytt ut en av de äldsta tvättmaskinerna och ersatt den med en ny från Podab.

Nordiq har utfört en injustering av systemet för varmvattencirkulation (VVC) i fastigheten. VVC:n gör att vi snabbt kan få tillgång till varmvatten i lägenheterna. Arbetet kommer att slutföras under 2023 då Nordiq ej fick tillträde till alla lägenheter under hösten 2022.

Under året avgick vår mångåriga sekreterare Carl-Johan Hellberg från styrelsen. Vi skickar ett stort tack till Calle för hans insatser under de senaste 15 åren.

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

...

Föreningen planerar att byta ut de två äldsta centralfläktarna till nya moderna EC-fläktar under 2023. I samband med detta kommer vi även att koppla upp samtliga 3 fläktar för att möjliggöra extern styrning.

...

Kommande femårsperiod planerar föreningen att relina stammarna i bottenplattan samt att lägga om taket på fastigheten.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 121 och under året har det tillkommit 14 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 121.

...

...

...

...

...

...

...

...

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	228	238	269	252	289
Skuldsättning, kr/kvm	1 571	1 672	1 773	1 873	1 974
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	174	163	140	153	160
Driftskostnad, kr/kvm	495	502	464	481	447
Årsavgifter, kr/kvm	700	700	700	700	700
Totala intäkter, kr/kvm	770	780	772	773	71
Nettoomsättning, tkr	3 070	3 085	3 085	3 085	3 085
Resultat efter finansiella poster, tkr	-698	561	-1 100	692	821
Soliditet, %	50	53	50	52	49

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	123 250	0	0	123 250
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 607 254	0	-707 580	3 899 675
S:a bundet eget kapital, kr	4 730 504	0	-707 580	4 022 925
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 194 049	560 634	707 580	4 462 263
Årets resultat, kr	560 634	-560 634	-698 463	-698 463
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 754 683	0	9 117	3 763 800
S:a eget kapital, kr	8 485 187	0	-698 463	7 786 725

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 651 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 358 580 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	3 754 683
Årets resultat, kr	-698 463
Reservation till underhållsfond, kr	-651 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 358 580
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 763 800

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 763 800

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	3 070 102	3 085 032
Övriga rörelseintäkter	Not 2	89 218	114 302
Summa rörelseintäkter		3 159 320	3 199 334
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 816 763	-1 860 719
Underhållskostnader	Not 4	-1 358 580	-141 045
Övriga externa kostnader	Not 5	-214 902	-199 316
Personalkostnader	Not 6	-123 033	-124 450
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-276 027	-276 027
Summa rörelsekostnader		-3 789 304	-2 601 557
Rörelseresultat		-629 985	597 777
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 124	7 688
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-81 602	-44 830
Summa finansiella poster		-68 478	-37 143
Årets resultat	Not 10	-698 463	560 634

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 10 887 552	11 163 579
Inventarier	Not 12 0	0
	<u>10 887 552</u>	<u>11 163 579</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	10 888 052	11 164 079
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 6 001	1 191
Övriga fordringar	Not 15 2 854 975	1 513 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 200 474	322 713
	<u>3 061 450</u>	<u>1 837 520</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17 1 500 000	3 000 000
Kassa och bank	7 139	7 130
Summa omsättningstillgångar	4 568 590	4 844 650
Summa tillgångar	15 456 641	16 008 729

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	123 250	123 250
Underhållsfond	3 899 675	4 607 254
	<u>4 022 925</u>	<u>4 730 504</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 462 263	3 194 049
Årets resultat	-698 463	560 634
	<u>3 763 800</u>	<u>3 754 683</u>
Summa eget kapital	7 786 725	8 485 188
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 447 547
Leverantörsskulder	801 580	243 982
Skatteskulder	12 215	5 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	412 718
	<u>7 669 916</u>	<u>7 523 541</u>
Summa skulder	7 669 916	7 523 541
Summa Eget kapital och skulder	15 456 641	16 008 729

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 grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 75 år.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt 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 6 322 191 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	2 870 712	2 870 712
Hyror	10 800	10 800
Övriga intäkter	188 590	203 520
	3 070 102	3 085 032
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	89 218	114 302
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	387 660	457 207
Reparationer	139 304	156 898
El	161 765	103 971
Uppvärmning	391 440	428 467
Vatten	160 676	138 485
Sophämtning	166 435	172 534
Övriga avgifter	224 522	34 033
Förvaltningsarvoden	120 406	121 377
Tomträttsavgäld	17 572	17 048
Övriga driftskostnader	46 983	230 699
	1 816 763	1 860 719
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	0	43 295
Byggnad utvändigt	1 310 509	88 750
Markytor	0	9 000
Utrustning	48 071	0
	1 358 580	141 045
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	130 157	119 341
Medlemsavgifter	34 200	34 200
Övriga externa kostnader	50 545	45 775
	214 902	199 316
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	71 000	68 200
Sammanträdesersättningar	19 500	23 500
Revisorsarvode	3 000	3 000
Sociala kostnader	28 783	29 750
Kurser och konferenser	750	0
	123 033	124 450
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	276 027	276 027
	276 027	276 027
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	12	0
Övriga ränteintäkter	13 112	7 688
	13 124	7 688
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	81 182	44 200
Övriga finansiella kostnader	420	630
	81 602	44 830
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-698 463	560 634
Avsättning till underhållsfond	-651 000	-651 000
Disposition ur underhållsfond	1 358 580	141 045
Resultat efter underhållspåverkan	9 117	50 679

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	19 551 292	19 551 292
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 551 292	19 551 292
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 858 713	-8 582 686
Årets avskrivningar	-276 027	-276 027
Utgående avskrivningar	-9 134 740	-8 858 713
Bokfört värde byggnader	10 416 552	10 692 579
Bokfört värde mark	471 000	471 000
Bokfört värde byggnader och mark	10 887 552	11 163 579
Taxeringsvärde för Landala 27:10		
Byggnad - bostäder	48 000 000	44 000 000
Byggnad - lokaler	293 000	274 000
	48 293 000	44 274 000
Mark - bostäder	58 000 000	55 000 000
Mark - lokaler	115 000	134 000
	58 115 000	55 134 000
Taxeringsvärde totalt	106 408 000	99 408 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	22 869 000	22 869 000
<i>Varav frigjorda</i>	<i>5 135 000</i>	<i>5 135 000</i>
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	112 375	112 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 375	112 375
Ingående avskrivningar	-112 375	-112 375
Utgående avskrivningar	-112 375	-112 375
Bokfört värde	0	0
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	1	1 191
Övriga kundfordringar	6 000	0
	6 001	1 191
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 843 516	1 506 972
Skattkonto	11 459	6 644
	2 854 975	1 513 616

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	114 511	235 315
Upplupna intäkter	85 963	87 398
	200 474	322 713

Not 17 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-10-30	2023-01-30	3 mån	1,25%	750 000
HSB Göteborg HSB	2022-11-30	2023-05-30	6 mån	1,75%	750 000
					1 500 000
Fasträntepacering					1 500 000
					3 000 000

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758255703	3,10%	2023-03-19	2 150 500	138 000
Nordea Hypotek AB	39758255711	3,10%	2023-03-19	2 150 500	138 000
Nordea Hypotek AB	39758255738	3,10%	2023-03-19	2 146 547	137 748
				6 447 547	413 748
					413 748
					6 033 799
					6 447 547
					4 378 807

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	6 659	1 190
Övriga upplupna kostnader	126 485	151 573
Förutbetalda hyror och avgifter	275 431	259 955
	408 575	412 718

Denna årsredovisning är digitalt signerad
Göteborg

Carin Ferm

Johan Alfredsson

Johnny Ekström

Magnus Eriksson

Sofia Alfredsson

Vera Bensch

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Emma Larsson
Av föreningen vald revisor

Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Strandpiparen 13-18 i Göteborg, org.nr. 757200-9012

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Strandpiparen 13-18 i Göteborg 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 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 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 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 Brf Strandpiparen 13-18 i Göteborg 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 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 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

Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Emma Larsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Strandpiparen 13-18 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN ALFREDSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 14:54:07



CARIN FERM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 12:27:28



VERA BENSCH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 11:25:09



JOHNNY EKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 10:50:23



SOFIA ALFREDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 11:07:16



MAGNUS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 09:54:01



EMMA LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 09:30:04



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 15:39:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Strandpiparen 13-18 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMMA LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 10:49:15



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 15:39:39



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.