BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 155 kr/kvm	**Investeringsbehov** 302 kr/kvm	**Skuldsättning** 361 kr/kvm
Räntekänslighet 0 %	**Energikostnad** 207 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 836 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Strandpiparen 1934

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Sparande 155 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet är tillfredställande men lägre än tidigare år. Under 2023 så har Gästrummet färdigställts och kostnaden har givetvis belastat årets resultat.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Investeringsbehov 302 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	

Styrelsens kommentar

Vi har idag en plan för underhåll och investeringar som sträcker sig 50 år framåt och uppdateras årligen. Vi har inga större investeringsbehov de närmast kommande åren. 2028 har vi planerat att byta ut tak.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Skuldsättning 361 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg < 4 000 Normal 4 000 – 10 000 Hög 10 001 – 15 000 Mycket hög > 15 000 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen har under 2023 amorterat 1 500 000 kr på vårt lån hos Handelsbanken och vi har idag en mycket låg skuldsättning.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Räntekänslighet 0 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Vår låga skuldsättning gör att vår räntekänslighet väldigt låg.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Energikostnad 207 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnader anses som rimliga i förhållande till omvärlden. Uppvärmning är vår största kostnad, där är vi anslutna till fjärrvämenätet. Vi har ett samarbete med HSB för att hela tiden följa vår energiförbrukning och identifera förbättringsmöjligheter.

Vi har haft ett bundet elprisavtal fram till februari 2024, vilket har varit en stor fördel under 2023. Vi har nu tecknat ett rörligt elprisavtal från och med februari 2024. Detta tillsammans med de ökade kostnader för nätabonnemang och energiskattehöjningar gör att kostnaden för el kommer att öka under 2024.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föeningen har ej tomträtt.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
12 Årsavgift 836 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Efter många år med en oförändrad årsavgift så höjdes årsavgiften med 5% 2023 och vi har även beslutat att höja avgiften med 5% för 2024. I och med dessa höjningar så bedömmer vi att årsavgiften ligger på en sund nivå för att täcka nuvarande och framtida behov. Givetvis behöver årsavgiften i framtiden justeras utifrån inflationstakt.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Strandpiparen 1934 med säte i Göteborg org.nr. 757200-8998 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
74	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3499
Totalt 74 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.
Lars Lundberg	Ordförande	2023-05-10
Per Salomonson	Ledamot	2014-04-22
Claes Orsbeck	Ledamot	2014-04-22
Martin Lepik	HSB-ledamot	2023-06-13
Marcus Anckar	Ledamot	2022-04-27
Frida Westerbergh	Ledamot	2023-05-10
Oliva Kjellman	Ledamot	2023-05-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Lundberg, Claes Orsbeck och Marcus Anckar.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Salomonson, Lars Lundberg, Claes Orsbeck och Marcus Anckar.

Revisorer har varit: Anne Carlsson med Carl Joakim Ek som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gustaf Berglund (sammankallande) samt Marie Nilsson Lannerö, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-18 På stämman deltog 15 medlemmar varav 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 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 i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-16.

Föreningens lån i Handelsbanken, som i sin nuvarande form omsätts årligen, löper ut i mars 2024.

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 genomförts.

Säkerhetskontroll av tvättstugan har genomförts.

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.

OVK - besiktning av föreningens ventilationssytem har genomförts under november 2023. Ett väl fungerande ventilationssystem dock med brister i vissa lägenheter var besiktningsföretagets redovisade resultat. Åtgärder för att eliminera brister i lägenheter pågår och ombesiktning krävs innan vi får en godkänd OVK besiktning

Det nya gästrummet har tagits i bruk från mitten på maj 2023. Det har utnyttjats relativt frekvent och varit uppskattat av många föreningsmedlemmar.

Arbete med att räta upp sidomurarna vid trappan pågår genom att styrelsemedlemmar gör ett eget försök då det har varit

avsaknad av entreprenörer som kunnat åtaga sig arbetet.

Upphandling av entrépartier av stål har genomförts under 2023 och demontering och installation av nya parier kommer att ske under våren 2024.

Vi har ny entreprenör för fastighetsskötsel och städ från och med 1 juli 2023. Nuvarande entreprenör är NABO.

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

Avtal för energioptimering och driftövervakning av föreningens värmesystem har tecknats.

Byte av yttertak var planerat att genomföras under 2024 men har, efter besiktning, beslutats att flytta fram till 2028.

En förstudie av installation av solceller genomfördes under 2023, avkastningen på den investeringen är tveksam vilket har gjort att vi avvaktar med att gå vidare.

Utöver vad som beskrivits ovan planeras under 2024 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 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 110.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	155	268	240	312	323
Skuldsättning, kr/kvm	361	804	818	975	1 418
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	361	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	1	1	1	2
Energikostnad, kr/kvm	207	197	209	178	192
Årsavgifter, kr/kvm	836	706	706	706	706
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	854	817	815	838	819
Nettoomsättning, tkr	2 988	2 858	2 842	2 832	2 847
Resultat efter finansiella poster, tkr	339	580	297	673	473
Soliditet, %	79	60	64	50	50

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I föreningens årsavgift 2023 ingår även IMD el, informationsöverföring.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
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	4 095 078	0	660 125	4 755 203
S:a bundet eget kapital, kr	**4 185 978**	**0**	**660 125**	**4 846 103**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 426 175	579 575	−660 125	2 345 625
Årets resultat, kr	579 575	−579 575	338 798	338 798
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**3 005 750**	**0**	**−321 327**	**2 684 423**
S:a eget kapital, kr	**7 191 728**	**0**	**338 798**	**7 530 526**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 39 875 kr

Transaktion 09222115557510069509 Signerat LL, CO, PS, ML, OK, MA, FW, AC, EP

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	3 005 750
Årets resultat, kr	338 798
Reservation till underhållsfond, kr	-700 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	39 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**2 684 423**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**2 684 423**

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 987 668	2 857 773
Övriga rörelseintäkter	Not 2	800	1 150
Summa rörelseintäkter		**2 988 468**	**2 858 923**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 085 675	-1 618 159
Underhållskostnader	Not 4	-39 875	-192 614
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 009	-144 872
Personalkostnader	Not 6	-133 855	-127 296
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-164 622	-164 622
Summa rörelsekostnader		**-2 596 036**	**-2 247 562**
Rörelseresultat		**392 432**	**611 361**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 034	7 387
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-69 668	-39 173
Summa finansiella poster		**-53 634**	**-31 786**
Årets resultat	Not 10	**338 798**	**579 575**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	7 768 734	7 933 356
Inventarier	Not 12	0	0
		7 768 734	7 933 356
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**7 769 234**	**7 933 856**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 14	0	2
Övriga fordringar	Not 15	1 069 412	1 574 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	229 082	218 327
		1 298 494	1 793 201
Kortfristiga placeringar	Not 17	500 000	1 000 000
Kassa och bank		24 310	6 687
Summa omsättningstillgångar		**1 822 804**	**2 799 888**
Summa tillgångar		**9 592 038**	**10 733 744**

Transaktion 09222115557510069509 Signerat LL, CO, PS, ML, OK, MA, FW, AC, EP

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 900	90 900
Underhållsfond		4 755 203	4 095 078
		4 846 103	4 185 978
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 345 625	2 426 175
Årets resultat		338 798	579 575
		2 684 423	3 005 750
Summa eget kapital		**7 530 526**	**7 191 728**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	0	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 262 500	2 812 500
Leverantörsskulder		206 543	188 037
Skatteskulder		8 259	6 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	584 210	535 086
		2 061 512	3 542 016
Summa skulder		**2 061 512**	**3 542 016**
Summa Eget kapital och skulder		**9 592 038**	**10 733 744**

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	338 798	579 575
Avskrivningar	164 622	164 622
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	503 420	744 197
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 137	-13 822
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	69 496	-59 378
Kassaflöde från löpande verksamhet	557 779	670 997
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 550 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 550 000	-50 000
Årets kassaflöde	**-992 221**	**620 997**
Likvida medel vid årets början	**2 493 329**	**1 872 331**
Likvida medel vid årets slut	**1 501 108**	**2 493 329**

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) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	2 594 340	2 470 644
	Elintäkter	148 966	145 990
	Övriga intäkter	244 362	241 139
		2 987 668	**2 857 773**
Not 2	**Övriga rörelseintäkter**		
	Övriga intäkter	**800**	**1 150**
Not 3	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	312 544	305 678
	Reparationer	270 046	74 406
	El	192 702	186 387
	Uppvärmning	425 060	389 540
	Vatten	105 021	111 760
	Sophämtning	86 983	83 218
	Övriga avgifter	232 711	207 402
	Förvaltningsarvoden	172 439	133 935
	Övriga driftskostnader	288 170	125 834
		2 085 675	**1 618 159**
Not 4	**Underhållskostnader**		
	Byggnad invändigt	0	148 037
	VVS	39 875	0
	Byggnad utvändigt	0	8 577
	Markytor	0	36 000
		39 875	**192 614**
Not 5	**Övriga externa kostnader**		
	Fastighetsskatt	111 230	106 330
	Medlemsavgifter	31 200	31 200
	Övriga externa kostnader	29 579	7 342
		172 009	**144 872**
Not 6	**Personalkostnader**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	91 900	96 600
	Sammanträdesersättningar	11 200	0
	Revisorsarvode	4 400	4 400
	Löner och andra ersättningar	0	1 500
	Sociala kostnader	26 355	24 796
		133 855	**127 296**
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	1 604	88
	Övriga ränteintäkter	14 430	7 299
		16 034	**7 387**
Not 9	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	65 763	37 006
	Övriga finansiella kostnader	3 905	2 167
		69 668	**39 173**
Not 10	**Årets resultat**		
	Redovisat resultat	**338 798**	**579 575**
	Avsättning till underhållsfond	-700 000	-685 000
	Disposition ur underhållsfond	39 875	192 614
	Resultat efter underhållspåverkan	-321 327	87 189

Noter		2023-12-31	2022-12-31
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	-5 660 167	-5 495 545
	Årets avskrivningar	-164 622	-164 622
	Utgående avskrivningar	-5 824 789	-5 660 167
	Bokfört värde byggnader	**7 331 734**	**7 496 356**
	Bokfört värde mark	**437 000**	**437 000**
	Bokfört värde byggnader och mark	**7 768 734**	**7 933 356**
	Taxeringsvärde för Landala 27:19		
	Byggnad - bostäder	41 000 000	41 000 000
		41 000 000	41 000 000
	Mark - bostäder	50 000 000	50 000 000
		50 000 000	50 000 000
	Taxeringsvärde totalt	91 000 000	91 000 000
	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**		
	Hyres och avgiftsfordringar	0	2
		0	**2**
Not 15	**Övriga fordringar**		
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	976 798	1 486 642
	Skattekonto	91 376	86 992
	Övrigt	1 238	1 238
		1 069 412	**1 574 872**
Not 16	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	165 670	151 769
	Upplupna intäkter	63 412	66 558
		229 082	**218 327**

Transaktion 09222115557510069509 Signerat LL, CO, PS, ML, OK, MA, FW, AC, EP

Noter		2023-12-31	2022-12-31

Not 17 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-10-18	2024-10-18	12 mån	3,75%	500 000
					500 000

Fastränteplacering	500 000	1 000 000
	500 000	**1 000 000**

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	845456	4,62%	2024-03-29	1 262 500	50 000
				1 262 500	50 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till	50 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld	1 212 500
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 262 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	1 012 500

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	324	256
Övriga upplupna kostnader	301 788	279 680
Förutbetalda hyror och avgifter	282 098	255 150
	584 210	**535 086**

Denna ärsredovisning är elektroniskt signerad
Göteborg

Claes Orsbeck Frida Westerbergh Lars Lundberg

Marcus Anckar Martin Lepik Oliva Kjellman

Per Salomonson

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anne Carlsson
Av föreningen vald revisor

Emil Persson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Strandpiparen 1934 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen.
Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.
I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.
Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Strandpiparen 1934 för räkenskapsåret 2023 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

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anne Carlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Strandpiparen 1934 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS LUNDBERG
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-02-07 kl. 15:28:57

CLAES ORSBECK
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-02-12 kl. 12:01:55

PER SALOMONSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-02-14 kl. 16:07:27

MARTIN LEPIK
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-02-14 kl. 17:01:51

OLIVA KJELLMAN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 08:13:56

MARCUS ANCKAR
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-02-14 kl. 12:49:31

FRIDA WESTERBERGH
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-02-13 kl. 17:51:46

ANNE CARLSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 18:41:58

EMIL PERSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 22:39:03

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Strandpiparen 1934 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNE CARLSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 18:44:21

EMIL PERSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 22:38:46

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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