



Årsredovisning 2025

HSB Brf Strandpiparen 13-18 i Göteborg

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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Landala 27:20	1933-11-07	1929
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
83	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 051
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	51
Totalt 84 objekt		4 102

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	
Carin Ferm	Ledamot	2015-09-16	
Magnus Eriksson	Ledamot	2017-05-08	
Sofia Alfredsson	Ledamot	2015-09-16	
Linnéa Bergstrand	Ledamot	2023-05-31	2025-01-30
Caspar Jansson	Ledamot	2023-05-31	
Alexander Karlsson Roslind	Ledamot	2025-01-30	
Jonna Erhardsson	Ledamot	2024-06-19	

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carin Ferm, Johan Alfredsson, Magnus Eriksson och Sofia Alfredsson.

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

Valberedning har varit: Gustav Erhardsson (sammankallande) och Ragnar Lind, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 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 2024-06-24.

I april startade föreningens nya och utökade avtal med Nabo gällande trädgårdsskötsel. Detta innebär att föreningen nu har avtal med Nabo för fastighetsskötsel, städning och trädgårdsskötsel.

Under hösten fortsatte styrelsen att diskutera relining av föreningens stammar i bottenplattan, både för hela huset och för ett begränsat område. Styrelsen har också påbörjat planeringen av en ny OVK som ska utföras under 2026.

På begäran av medlemmar genomförde styrelsen en cykelrensning under våren 2025. Detta resulterade i att endast två cyklar togs bort. Under året införskaffade föreningen även en ny tvättmaskin från Podab samt nya utemöbler till den norra uteplatsen, liknande de som står under blodboken. Styrelsen beslutade att justera hyran med +3 % för 2026. Föreningens sparande ligger på en bra nivå jämfört med andra föreningar. Detta säkerställer en stabil framtida ekonomi och att planerat underhåll kan genomföras.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Föreningen installerade 3st nya energisnåla centralfläktar och en ny tvättmaskin från Podab under året. Styrelsen tecknade ett nytt avtal med NABO om trädgårdsskötsel som startade den 1:e april 2025. Styrelsen valde att höja hyran med 5% för 2025.
2023	Dränering utfördes på hela fastigheten och dagvattnet leddes om. Styrelsen valde att höja hyran med 15% för 2024.
2022	Föreningen bytte leverantör av fastighetsskötsel och lokalvård till NABO. Nytt avtal om Bredband (1000/1000 Mbit) och TV. En ny tvättmaskin från Podab installerades. Nordiq utförde en injustering av VVC-systemet. Styrelsen valde att höja hyran med 15% för 2023.
2021	Föreningens hemsida lanserades. https://strandpiparen13-18.se
2020	Hela fastigheten målades om inkl. taket på gårdshuset. En brandtätning av källare och vindar utfördes. OVK utfördes i november. Ny fjärrvärmepump och vcc-pump installerades.
2019	Föreningen installerade seriekopplade brandvarnare mellan källare, trapphus och vindsutrymmen.
2017	Föreningen gjorde en termisk injustering av värmesystemet. Detta innebär att varje lägenhet justerades separat och att samtliga termostater plockades bort.
2012	Föreningen bytte ut samtliga radiatorventiler och installerade en vakuumavgasare för avluftning av värmesystemet. Samtliga lägenheter fick en radiogivare installerad vilket senare skall användas för en termisk injustering(2017).
1986	Föreningen gjorde en stor renovering av fastigheten vilket omfattade nya kök, badrum och stammar.

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

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

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 124 och under året har det tillkommit 9 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 126.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	429	385	272	228	238
Skuldsättning, kr/kvm	1 571	1 815	1 572	1 571	1 672
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 572	1 816	1 572	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	189	188	171	174	163
Årsavgifter, kr/kvm	1 008	959	839	700	700
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 035	986	867	770	780
Nettoomsättning, tkr	4 150	3 942	3 443	3 070	3 085
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 331	798	-3 678	-698	561
Soliditet, %	46	38	36	50	53

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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

	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
Underhållsfond, kr	331 640	0	692 760	1 024 400
S:a bundet eget kapital, kr	454 890	0	692 760	1 147 650
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 653 463	797 611	-692 760	3 758 315
Årets resultat, kr	797 611	-797 611	1 331 163	1 331 163
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 451 074	0	638 403	5 089 478
S:a eget kapital, kr	4 905 964	0	1 331 163	6 237 128

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 800 000 kr samt ianspråktagande skett med 107 240 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	4 451 074
Årets resultat, kr	1 331 163
Reservation till underhållsfond, kr	-800 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	107 240
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 089 477

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 089 477
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 150 382	3 942 060
Övriga rörelseintäkter	Not 3	94 426	102 736
Summa Rörelseintäkter		4 244 808	4 044 796
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 196 528	-2 428 076
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 672	-71 619
Personalkostnader	Not 6	-123 454	-113 941
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-321 372	-321 372
Summa Rörelsekostnader		-2 742 026	-2 935 008
Rörelseresultat		1 502 782	1 109 788
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 259	9 900
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-190 878	-322 077
Summa Finansiella poster		-171 619	-312 177
Resultat efter finansiella poster		1 331 163	797 611
Resultat före skatt		1 331 163	797 611
Årets resultat		1 331 163	797 611

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	9 982 910	10 304 282
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		9 982 910	10 304 282
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		9 983 410	10 304 782
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	5
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 551 997	1 818 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	301 725	255 519
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 853 722	2 074 398
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 700 000	700 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 700 000	700 000
Summa Omsättningstillgångar		3 553 722	2 774 398
Summa Tillgångar		13 537 131	13 079 180

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		123 250	123 250
Fond för yttre underhåll		1 024 400	331 640
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		1 147 650	454 890
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 758 315	3 653 463
Årets resultat		1 331 163	797 611
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		5 089 477	4 451 075
Summa Eget kapital		6 237 127	4 905 965

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 447 547	7 447 547
Leverantörsskulder		317 014	253 290
Skatteskulder		12 301	14 370
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	64 674	7 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	458 468	450 917
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		7 300 004	8 173 215
Summa Skulder		7 300 004	8 173 215

Summa Eget kapital och skulder		13 537 131	13 079 180
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 502 782	1 109 788
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	321 372	321 372
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	321 372	321 372
Erhållen ränta	17 377	7 747
Erlagd ränta	-200 037	-317 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 641 494	1 121 267
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-43 863	-5 422
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	135 948	-148 816
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	92 086	-154 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 733 579	967 030
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 000 000	1 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	1 000 000
Årets kassaflöde	733 579	1 967 030
Likvida medel vid årets början	2 473 900	506 870
Likvida medel vid årets slut	3 207 479	2 473 900

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	6 322 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 928 008	3 740 772
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	139 464	139 464
	Årsavgifter lokaler	65 688	48 396
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	2 544	2 544
	Hyrer lokaler	10 800	10 800
	Övriga primära intäkter	14 678	10 884
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 161 182	3 952 860
	Hysesbortfall	-10 800	-10 800
	<i>Summa</i>	-10 800	-10 800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 150 382	3 942 060

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	94 426	102 736
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	94 426	102 736

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-617 624	-445 739
	Snö och halk-bekämpning	-37 391	-42 873
	Reparationer	-109 740	-198 804
	Planerat underhåll	-107 240	-468 360
	El	-102 461	-88 583
	Uppvärmning	-439 688	-468 821
	Vatten	-234 932	-213 494
	Sophämtning	-177 250	-162 390
	Fastighetsförsäkring	-43 685	-37 984
	Kabel-TV och bredband	-148 346	-147 426
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-140 426	-132 850
	Tomträttsavgäld	-21 076	-20 752
	Övriga driftkostnader	-16 670	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 196 528	-2 428 076

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 794	0
	Administrationskostnader	-20 844	-20 252
	Extern revision	-16 125	-15 625
	Medlemsavgifter	-34 200	-34 200
	Övriga förvaltningskostnader	-25 710	-1 542
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-100 672	-71 619

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-89 100	-83 700
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-2 000	0
	Sociala avgifter	-29 354	-27 241
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-123 454	-113 941

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-321 372	-321 372
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-321 372	-321 372
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	18 379	8 414
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	880	1 486
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	19 259	9 900
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-190 318	-320 597
	Övriga räntekostnader	-560	-1 480
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-190 878	-322 077

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 385 200	19 385 200
	Ingående anskaffningsvärde mark	471 000	471 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	19 856 200	19 856 200
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 551 918	-9 230 546
	Årets avskrivningar	-321 372	-321 372
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 873 290	-9 551 918
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 982 910	10 304 282
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	301 000	293 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	38 000 000	58 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	122 000	115 000
	<i>Summa</i>	91 423 000	106 408 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	22 869 000	22 869 000
	Varav i eget förvar	-5 135 000	-5 135 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 734 000	17 734 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	278 467	278 467
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	278 467	278 467
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-278 467	-278 467
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-278 467	-278 467
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 507 479	1 773 900
	Övriga fordringar	44 518	44 974
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 551 997	1 818 874

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	4 035	2 153
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	297 690	253 366
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	301 725	255 519

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	2,34%	2026-03-18	2 150 500	0
Nordea Hypotek AB	2,34%	2026-03-18	2 150 500	0
Nordea Hypotek AB	2,34%	2026-03-18	2 146 547	0
			6 447 547	0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

6 447 547

Kortfristig del

6 447 547

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Källskatt	57 583	0
Övriga kortfristiga skulder	7 091	7 091
Summa Övriga skulder	64 674	7 091

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	---	-------------------	-------------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	330 765	337 889
Upplupna räntekostnader	6 077	15 236
Övriga upplupna kostnader	121 626	97 792
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	458 468	450 917

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-26.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Strandpiparen 13-18 i Göteborg för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 13-18 i Göteborg för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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

Eric Torbjörnsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Emma Larsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-03-27 kl. 13:53:33



Alexander Roslind

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 09:51:26



Carin Ferm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 13:32:55



Caspar Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 10:08:41



Sofia Alfredson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 11:11:52



Per Magnus Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 08:45:13



Jonna Erhardsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 16:13:20



Emma Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 12:02:39



Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 12:59:01



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-03-31 kl. 12:01:05



Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 12:58:32



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.