

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

Org. nr: 757200–8998

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017.01.01-2017.12.31

Bilaga till förvaltningsberättelse

MÅL OCH VISIONER

Vision

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

Mål

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

DET GODA BOENDET

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

Trädfällning och trädbeskärning har utförts såväl utmed Kolonigatan som på föreningens innegård.

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

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för
HSB Bostadsrättsförening Strandpiparen 1934 i Göteborg

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

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

Totala lägenhetsytan är 3499 kvm.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

Det har under året varit normal omsättning på lägenheter och vi har fått många nya medlemmar som vi välkomnar varmt.

Under samt även efter räkenskapsåret har årsavgifterna behållits oförändrade och uppgår i genomsnitt till 706 kr/m². Härutöver debiteras upplåtelseavgift för extraförråd och andrahandsuthyrning.

Efter räkenskapsårets utgång har årsavgiften fortsatt varit oförändrad.

Föreningen beslutade vid föreningsstämma 2017 att anta nya normalstadgar. För att vinna laga kraft skall dessa antas en andra gång på föreningsstämma.

Underhållsplanen har uppdaterats.

Under året har regelbundna brandsäkerhetskontroller utförts. Efter ett elfel i en lysrörsarmatur i tvättstugan med brand i en elledning som följd beslutades att byta all motsvarande armatur i alla föreningens gemensamhetsutrymmen till rörelsestyrd LED belysning vilket har genomförts.

I det vänstra torkrummet i tvättstugan har nytt torkaggregat av samma typ som i det högra torkrummet installerats.

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i fastighetens bostadsrättslägenheter har utförts och godkänts.

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

Mättjänstavtalet med HSB EcoGuard för individuell mätning av eldistribution har nytecknats till lägre kostnad jämfört med tidigare innebärande en kostnadssänkning med 6 300 kr (36%) per år.

Ny upphandling av föreningens befintliga lån har initierats.

Till följd av flera tidigare vattenskador, vilket medfört omfattande merarbete för styrelsen och kostnader för föreningen och de drabbade boende, har föreningens försäkringsbolag aviserat kraftigt förhöjd självrisk vid förnyad vattenskada. Styrelsen har som en följd härav tecknat avtal om ”överlåtelsebesiktning”, dvs inspektion av lägenheter vid överlåtelser och genomför nu dessa i samband med alla överlåtelser av bostadsrätter i fastigheten. Det är vi medlemmar som utgör bostadsrättsföreningen och tillsammans ansvarar vi för fastigheten. Solidariskt delar vi på föreningens driftskostnad medan varje bostadsrättsinnehavare ansvarar för drift och underhåll av den bostadslägenhet som man köpt rätten till att använda. Efter hand kommer även övriga lägenheter att omfattas av dessa inspektioner för att framför allt säkerställa att el- och VVS installationer är av godkänd kravstandard.

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

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

Samrådet är avslutat och nu pågår arbetet med att sammanställa synpunkterna och se vad i planen som kommer justeras utifrån inkomna synpunkter. Nästa tillfälle att påverka projektet är i granskningskedet, detta planeras till våren 2018.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Under 2018 planeras inga större underhållsarbeten genomföras. Vid beräknat större reparationsbehov på befintliga tvättmaskiner kommer dessa att bytas ut.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2017. I stämman deltog 24 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 118 (118) medlemmar.
Under året har 7 lägenheter överlåtit och 7 lägenheter har varit uthyrda i andra hand.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Jan-Robert Jansson	ordförande
Claes Orsbeck	vice ordförande
Per Salomonson	sekreterare
Gustav Olsson	ekonomiansvarig
Max Cederholm	ledamot
Sofie Ludvigsson	ledamot
Hannan Nohra	utsedd av HSB (tom 31 mars 2017)
Sandra Mellgård Davis	utsedd av HSB (from 1 april 2017)

Hannan Nohra lämnade styrelsen i och med tillträde av annan tjänst utanför HSB.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är: Claes Orsbeck, Gustav Olsson och Max Cederholm.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Attesträtt har ordförande, vice ordförande, ekonomiansvarig och vice ekonomiansvarig.

Belopp över 75 000 attesteras av två ordinarie ledamöter.

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

Revisorer har varit Klas Magnusson, vald av föreningen samt av HSB Riksförbund utsedd revisor, BoRevision.

Som revisorssuppleant var Madeleine Akbas vald av föreningen.

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

Valberedning har varit Maria Arnholm och Marie Nilsson Lannerö med Maria Arnholm som sammankallande valda av stämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 821	2 817	2 672	2 655	2 603
Resultat efter finansiella poster	796	651	-436	85	-1 286
Balansomslutning	11 206	10 418	10 049	10 407	10 420
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	706	706	706	706	692
Underhållsfond	2 322	1 984	1 586	2 193	3 499
Soliditet	40%	35%	30%	33%	32%
Belåningsgrad i % av låneskuld/Tax. Värde	10%	10%	13%	13%	13%
Belåning kr/m ²	1 743	1 743	1 754	1 797	1 839
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	135	135	125	129	129

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	90 900	0	0	90 900
Kapitaltillskott	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter	0	0	0	0
Fond för yttre underhåll	1 983 529	0	338 625	2 322 154
S:a bundet eget kapital	2 074 429	0	338 625	2 413 054
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	944 298	651 339	-338 625	1 257 012
Årets resultat	651 339	-651 339	796 188	796 188
S:a ansamlad vinst/förlust	1 595 637	0	457 653	2 053 200
S:a eget kapital	3 670 066	0	796 188	4 466 254

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 473 000 kr samt disposition ur underhållsfond med 134 375 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens stadgar som antogs 2015 är det styrelsen som beslutar om avsättningen till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 257 012
Årets resultat	<u>796 188</u>
	2 053 200

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>2 053 200</u>
	2 053 200

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

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

**Hsbs Brf Strandpiparen 1934 i Göteborg**

		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 820 715	2 817 175
Övriga rörelseintäkter	Not 2	13 967	0
Summa rörelseintäkter		2 834 682	2 817 175
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 425 521	-1 598 804
Underhållskostnader	Not 4	-134 375	-75 638
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 540	-136 898
Personalkostnader	Not 6	-109 050	-98 020
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-197 507	-197 509
Summa rörelsekostnader		-2 001 992	-2 106 870
Rörelseresultat		832 690	710 305
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 166	390
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-37 668	-59 356
Summa finansiella poster		-36 502	-58 966
Årets resultat		796 188	651 339

127

**Hsbs Brf Strandpiparen 1934 i Göteborg****Balansräkning** **2017-12-31** **2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 8 842 117 9 032 417

Inventarier

Not 12 0 7 207

8 842 117 9 039 624*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

8 842 617 **9 040 124****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 6 80

Övriga fordringar

Not 15 937 533 750 586

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 126 159 127 092

1 063 698 877 758

Kortfristiga placeringar

Not 17 1 300 000 500 000

Summa omsättningstillgångar

2 363 698 **1 377 758****Summa tillgångar****11 206 315** **10 417 882**

127

**Hsbs Brf Strandpiparen 1934 i Göteborg****Balansräkning** **2017-12-31** **2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

90 900

90 900

Underhållsfond

2 322 154

1 983 529

2 413 0542 074 429*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 257 012

944 298

Årets resultat

796 188

651 3392 053 2001 595 637

Summa eget kapital

4 466 254**3 670 066****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

6 100 000

6 100 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

125 109

106 388

Skatteskulder

5 876

2 586

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

1 050

29 050

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

508 027

509 792

640 061647 816

Summa skulder

6 740 061**6 747 816****Summa Eget kapital och skulder****11 206 315****10 417 882**



Hsbs Brf Strandpiparen 1934 i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

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

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

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

Ombyggnad av förrådsutrymme skrivs av på 10 år fram till 2017.

Enhetsmätning av el skrivs av på 10 år fram till år 2025.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Inkomstskatt

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

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

727 12



Hsbs Brf Strandpiparen 1934 i Göteborg

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 470 644	2 470 644
Elintäkter	115 969	119 679
Bredband/KabelTv	178 080	178 080
Övriga intäkter	56 022	48 772
	2 820 715	2 817 175
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar och vidarefakturerade kostnader	13 967	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	276 325	295 627
Reparationer	112 073	129 151
El	201 770	188 864
Uppvärmning	320 522	335 220
Vatten	98 560	129 943
Sophämtning	81 220	82 792
Ovriga avgifter	17 156	16 496
Förvaltningsarvoden	118 016	223 886
Övriga driftskostnader	199 879	196 825
	1 425 521	1 598 804
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	101 000	75 638
Utrustning	33 375	0
	134 375	75 638
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	92 050	88 760
Medlemsavgifter	28 200	28 200
Övriga externa kostnader	15 290	19 938
	135 540	136 898
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	62 413	56 853
Sammanträdesersättningar	20 000	16 800
Revisorsarvode	4 400	4 750
Löner och andra ersättningar	1 500	0
Sociala kostnader	20 737	19 617
	109 050	98 020
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	190 300	190 300
Inventarier	7 207	7 209
	197 507	197 509
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	8	47
Övriga ränteintäkter	1 158	343
	1 166	390
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	37 668	59 124
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	232
	37 668	59 356
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	796 188	651 339
Förslag till avsättning underhållsfond	-473 000	-473 000
Förslag till disposition underhållsfond	134 375	75 638
Resultat efter underhållspåverkan	457 563	253 977

167

**Hsbs Brf Strandpiparen 1934 i Göteborg**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	13 217 702	13 217 702
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 217 702	13 217 702
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 622 285	-4 431 985
Årets avskrivningar	-190 300	-190 300
Utgående avskrivningar	-4 812 585	-4 622 285
Bokfört värde byggnader	8 405 117	8 595 417
Bokfört värde mark	437 000	437 000
Bokfört värde byggnader och mark	8 842 117	9 032 417
Taxeringsvärde för Landala 27:19		
Byggnad - bostäder	33 000 000	33 000 000
	33 000 000	33 000 000
Mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde totalt	60 000 000	60 000 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	83 298	83 298
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 298	83 298
Ingående avskrivningar	-76 091	-68 882
Årets avskrivningar	-7 207	-7 209
Utgående avskrivningar	-83 298	-76 091
Bokfört värde	0	7 207
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

**Hsbs Brf Strandpiparen 1934 i Göteborg**

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 14 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	6	80			
	<u>6</u>	<u>80</u>			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	837 859	688 739			
Skattekonto	7 515	2 257			
Övrigt	92 159	59 590			
	<u>937 533</u>	<u>750 586</u>			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	77 147	76 364			
Upplupna intäkter	49 012	50 728			
	<u>126 159</u>	<u>127 092</u>			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2017-11-30	2018-02-28	3 mån	0,15%	500 000
HSB Göteborg	2017-11-30	2018-02-28	3 mån	0,05%	300 000
HSB Göteborg	2017-11-30	2018-05-31	6 mån	0,20%	500 000
					1 300 000
Fasträntepacering				1 300 000	500 000
				<u>1 300 000</u>	<u>500 000</u>
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	338762	0,63%	2018-03-29	6 100 000	0
				6 100 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 100 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 100 000
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				13 106 000	13 106 000

117 12

**Hsbs Brf Strandpiparen 1934 i Göteborg**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	0	0
Övriga kortfristiga skulder	1 050	29 050
	1 050	29 050
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	214	183
Övriga upplupna kostnader	290 265	264 998
Förutbetalda hyror och avgifter	217 548	244 611
	508 027	509 792

Göteborg 26/3 2018

Claes Orsbeck

Gustav Olsson

Jan-Robert Jansson

Max Cederholm

Per Salomonson

Sandra Mellgård Davis

Sofie Ludvigsson

Vår revisionsberättelse har 18-03-27 avgivits beträffande denna årsredovisning

Klas Magnusson

Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor