

**Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening  
Strandpiparen 1934**

Org. nr: 757200–8998

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2019.01.01-2019.12.31**

R1

## 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 Höststädningen avyttrades tidigare utrensade och kvarlämnade cyklar. Cyklar som utrensats under Höststädningen kommer på motsvarande sätt att avyttras vid kommande höststädning om inga rättmätiga ägare hör av sig dessförinnan. Under året uppkomna småskador på och i fastigheten har reparerats av styrelsemedlemmar allt för att hålla föreningens kostnader på så låg nivå som möjligt. Tillsammans har även styrelsen och engagerade föreningsmedlemmar vid de gemensamma städdagarna samt vid ett antal helgdagar och kvällar förtjänstfullt utfört kompletterande arbeten på såväl gräsmattor, planteringar och markytorna som arbeten i och på fastigheten.

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

Föreningens hemsida har fortlöpande uppdaterats. På föreningens hemsida lämnas viktig ny information till medlemmarna. Via länk på hemsidan ges möjlighet för alla medlemmar att få ett personligt mejl närhelst ny information läggs ut på hemsidan. Här finns utöver viktig praktisk information om vår förening, våra gemensamma faciliteter, stadgar, ekonomi, renovering av lägenheter, överlåtelse och andrahandsupplåtelse, hemförsäkring, sopsortering med mera samt även våra trivselregler. Vi kallar det trivselregler då det låter trevligare än ordningsregler men rent formellt är detta tvingande regler som förtydligar föreningens stadgar. Se dem som riktlinjer för god samvaro, trivsel, god värdesäkring av boendet. Lätt och nyttig läsning.

På hemsidan finns även blanketter för ansökan om andrahandsupplåtelse och tillstånd för renovering. Blanketten ”Ansökan om Tillstånd vid renovering av lägenhet i Brf Strandpiparen 1934” har förtydligats med krav om att renoveringsarbetet inte får påbörjas utan styrelsens medgivande och godkännande av tilltänkt entreprenör för el, VVS och andra arbeten som kräver särskild behörighet.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Strandpiparen 1934

## 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 bostadsrätter fördelade på 70 lägenheter, tvättstuga, hobbyrum, styrelserum mm. Vidare finns en byggnad med cykelrum och sopsorteringsstation.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 3499 kvm.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Omsättning av lägenheter under året, som har varit något lägre än under föregående år, har medfört att vi har fått många nya medlemmar som vi välkomnar varmt.

Under räkenskapsåret har årsavgifterna behållits oförändrade och uppgår i genomsnitt till 706 kr/m<sup>2</sup>. Härutöver debiteras upplåtelseavgift för extraförråd och andrahandsuthyrning och individuell elförbrukning (IMD).

Efter räkenskapsårets utgång har årsavgiften fortsatt varit oförändrad. Avgiften för IMD el har justerats motsvarande skatte- och avgiftshöjningar.

Underhållsplanen har uppdaterats.

Under året har regelbundna brandsäkerhetskontroller utförts.

Nytt 5-årigt avtal till fast pris för elleverans from 2019-01-01 har tecknats med Göteborgs Energi.

Föreningens lån i Handelsbanken löper ut i mars 2020. Ny upphandling har initierats.

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. 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 kommer fortsättningsvis att genomföra dessa i samband med alla överlåtelse av bostadsrätter i fastigheten. <sup>2</sup>

101



Föreningen drabbades under hösten 2018 av en vattenskada till följd av stamstopp vilket drabbade 4 lägenhet i uppgång 9A med stora kostnader för såväl bostadsrättshavarna som föreningen. För att förebygga nya stamstopp genomfördes en stamspolning i hela fastigheten i början av året. Trots detta drabbades föreningen under hösten ånyo av en vattenskada, nu i uppgång 9B omfattande tre lägenheter.

Till följd av de tätt påkomna vattenskadorna har såväl premien som självriskan på föreningens fastighetsförsäkring stigit väsentligt.

Under året har GDPR trätt i kraft. GDPR– eller allmänna dataskyddsförordningen – är en förordning från EU med syfte att förbättra skyddet och hanteringen av personuppgifter inom EU. För styrelsens del innebär det att den ersätter personuppgiftslagen (PUL) som reglerar behandlingen av personuppgifter och gamla dokument som inte uppfyller de nya kraven rensas fortlöpande bort.

Tvättbokningssystemet har uppgraderats.

För att underlätta renhållningen i tvättstuga och torkrum har kompletterande städutrustning och en dammsugare införskaffats.

Torkfläkten i höger sidas torkrum har reparerats.


Föreningens avtal för bredband med Telia löpte ut under hösten. Inför detta har föreningen under våren och sommaren fört förhandlingar med Telia för att åstadkomma förbättringar vad gäller bredbandets hastighet, täckning och stabilitet. Som en följd härav har Telia erbjudit högre bredbandshastighet, levererat nya routrar, bytt switchar samt erbjudit slavsändare till de boende som haft problem med täckning i sina lägenheter.

Sedan lång tid har en ojämn fördelning av värmen i föreningens lägenheter noterats. För att åtgärda detta har en ny DUC (Driftundercentral) installerats i pannrummet och alla lägenheter har försetts med värmesensorer. Fortsatt injustering av värmen kommer att ske under 2020.

Föreningens lås- och porttelefonsystem är gammalt och dåligt fungerande. Reservdelar saknas i många fall varför styrelsen efter sedvanligt anbudsförfarande beslutat att byta till Iloq låssystem som installerats under december månad med avsikten att under våren komplettera med DinBox porttelefoner som är oberoende men kompatibelt med Iloqs system.

Uppdaterat Fastighetsskötaravtal har tecknats med HSB i samband med att ny fastighetsskötare har tillträtt. Jämfört med föregående avtal har några mindre justeringar av omfattning, frekvens och utförande avtalats.

En obligatorisk energideklaration av fastigheten kommer att utföras under senvintern.

Föreningen har tillskrivit kommunen med förfrågan om möjligheten att installera laddstolpar för elbilar på från kommunen arrenderad eller inköpt mark. 



Den vackra blodboken på grannföreningens tomt har med åren nu växt sig så stor att den av många föreningsmedlemmar kommit att utgöra ett problem. Den tar nu så stor plats att den skymmer ljus för både växter och boende varför en diskussion om nödvändig beskärning med grannföreningen planeras.

Barnvagnsutrymmena i de gamla och iordninggjorda soprummen är nu eftertraktade. Installation av en överhylla i varje rum har beslutats för att de skall kunna utnyttjas bättre.

### **FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING**

Utöver vad som beskrivits ovan planeras under 2020 inga större underhållsarbeten att genomföras. Vid beräknat större reparationsbehov på befintliga tvättmaskiner kommer dessa att bytas ut. *ja*

*727*

## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2019. I stämman deltog 20 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 114 (113) medlemmar.  
Under året har 6 lägenheter överlåtits och 7 lägenheter har varit upplåtna i andra hand.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Jan-Robert Jansson	ordförande
Claes Orsbeck	vice ordförande
Per Salomonson	sekreterare
Gustav Olsson	ekonomiansvarig
Sofie Ludvigsson	ledamot (tom mars 2019)
Ola Grimsholm	ledamot
Emilia Karlstam	ledamot (from maj 2019)
Sandra Mellgård Davis	utsedd av HSB

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

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Attesträtt har ordförande och ekonomiansvarig.

Belopp över 75 000 atteras av ordförande och ekonomiansvarig.

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

Revisorer har varit Anne Carlsson, vald av föreningen samt av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision.

Som revisorssuppleant var Isabel Löwstedt vald av föreningen.

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

Valberedning har varit Karl Eriksson, Elisabeth Hansson och Max Cederholm med Karl Eriksson som sammankallande valda av stämman. \*



## FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 847	2 809	2 821	2 817	2 672
Resultat efter finansiella poster	473	703	796	651	-436
Balansomslutning	11 264	10 986	11 206	10 418	10 049
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	706	706	706	706	706
Underhållsfond	2 864	2 660	2 322	1 984	1 586
Soliditet	50%	47%	40%	35%	30%
Belåningsgrad i % av låneskuld/Tax. Värde	6%	8%	10%	10%	13%
Belåning kr/m <sup>2</sup>	1 418	1 429	1 743	1 743	1 754
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	196	139	135	135	125

## FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	90 900	0	0	90 900
Fond för yttre underhåll	2 660 011	0	203 795	2 863 806
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 750 911</b>	<b>0</b>	<b>203 795</b>	<b>2 954 706</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 715 343	702 740	-203 795	2 214 288
Årets resultat	702 740	-702 740	473 338	473 338
<b>S:a ansamlad vinst/förlust</b>	<b>2 418 083</b>	<b>0</b>	<b>269 543</b>	<b>2 687 626</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 168 994</b>	<b>0</b>	<b>473 338</b>	<b>5 642 332</b>

\*Under året har disposition ur underhållsfond gjorts med 481 205 kronor samt avsättning till underhållsfond med 685 000 kronor. *fr*

*fr*

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens stadgar som antogs 2018 är det styrelsen som beslutar om avsättningen till eller disposition ur underhållsfonden. Se not 10.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 214 288
Årets resultat	<u>473 338</u>
	2 687 626

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>2 687 626</u>
	2 697 626

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. *fr.*





**Hsb Brf Strandpiparen 1934 i Göteborg**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 846 804	2 809 488
Övriga rörelseintäkter	Not 2	20 027	109 264
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 866 831</b>	<b>2 918 752</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 427 569	-1 601 833
Underhållskostnader	Not 4	-481 205	-147 143
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 825	-141 514
Personalkostnader	Not 6	-123 459	-118 948
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-176 858	-176 858
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 366 915</b>	<b>-2 186 296</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>499 916</b>	<b>732 456</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 722	1 301
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-29 300	-31 017
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-26 578</b>	<b>-29 716</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>473 338</b>	<b>702 740</b>

**Hsb Brf Strandpiparen 1934 i Göteborg**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	8 488 401	8 665 259
Inventarier	Not 12	<u>0</u>	<u>0</u>
		8 488 401	8 665 259
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<b>8 488 901</b>	<b>8 665 759</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	210	4 493
Övriga fordringar	Not 15	1 609 434	1 585 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	<u>165 839</u>	<u>230 679</u>
		1 775 483	1 820 346
Kortfristiga placeringar	Not 17	1 000 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		<b>2 775 483</b>	<b>2 320 346</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>11 264 384</b>	<b>10 986 105</b> <sup>kr</sup>

**Hsb Brf Strandpiparen 1934 i Göteborg**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	90 900	90 900
Underhållsfond	<u>2 863 806</u>	<u>2 660 011</u>
	2 954 706	2 750 911
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 214 288	1 715 343
Årets resultat	<u>473 338</u>	<u>702 740</u>
	2 687 626	2 418 083
Summa eget kapital	<b>5 642 332</b>	<b>5 168 994</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 4 912 500	5 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 50 000	0
Leverantörsskulder	112 760	143 147
Skatteskulder	7 796	7 416
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 7 080	8 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>531 916</u>	<u>658 113</u>
	709 552	817 111
Summa skulder	<b>5 622 052</b>	<b>5 817 111</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>11 264 384</b>	<b>10 986 105</b>

82  
7/19





## Hsb 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 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 sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

#### 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. 



## Hsb Brf Strandpiparen 1934 i Göteborg

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	2 470 644	2 470 644
	Elintäkter	147 146	105 463
	Bredband/KabelTV	178 080	178 080
	Övriga intäkter	50 934	55 301
		<b>2 846 804</b>	<b>2 809 488</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättningar och vidarefakturerade kostnader	<b>20 027</b>	<b>109 264</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	260 230	252 460
	Reparationer	49 896	177 826
	El	239 514	241 563
	Uppvärmning	329 282	366 004
	Vatten	103 735	96 977
	Sophämtning	89 705	80 731
	Övriga avgifter	18 556	17 842
	Förvaltningsarvoden	120 620	118 372
	Bredband KabelTv	178 457	178 725
	Övriga driftskostnader	37 574	71 333
		<b>1 427 569</b>	<b>1 601 833</b>
<b>Not 4</b>	<b>Underhållskostnader</b>		
	VVS	151 515	0
	El och tele	0	82 500
	Styr och övervakning	137 730	64 643
	Utrustning	191 960	0
		<b>481 205</b>	<b>147 143</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Fastighetsskatt	96 390	93 590
	Medlemsavgifter	28 200	28 200
	Övriga externa kostnader	33 235	19 724
		<b>157 825</b>	<b>141 514</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	93 000	89 587
	Revisorsarvode	4 000	4 400
	Valberedning	1 500	1 500
	Sociala kostnader	24 959	23 461
		<b>123 459</b>	<b>118 948</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	176 858	176 858
		<b>176 858</b>	<b>176 858</b>
<b>Not 8</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter skattekonto	0	2
	Övriga ränteintäkter	2 722	1 299
		<b>2 722</b>	<b>1 301</b>
<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	28 334	31 017
	Räntekostnader kortfristiga skulder	966	0
		<b>29 300</b>	<b>31 017</b>
<b>Not 10</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	<b>473 338</b>	<b>702 740</b>
	Avsättning till underhållsfond	-685 000	-485 000
	Disposition ur underhållsfond	481 205	147 143
	Resultat efter underhållspåverkan	269 543	364 883

**Hsb Brf Strandpiparen 1934 i Göteborg**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	13 217 702	13 217 702
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 217 702	13 217 702
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 989 443	-4 812 585
Årets avskrivningar	-176 858	-176 858
Utgående avskrivningar	-5 166 301	-4 989 443
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>8 051 401</b>	<b>8 228 259</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>437 000</b>	<b>437 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>8 488 401</b>	<b>8 665 259</b>
Taxeringsvärde för Landala 27:19		
Byggnad - bostäder	38 000 000	33 000 000
	38 000 000	33 000 000
Mark - bostäder	48 000 000	27 000 000
	48 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde totalt	86 000 000	60 000 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
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
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

sk  
187



**Hsb Brf Strandpiparen 1934 i Göteborg**

<b>Noter</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
<b>Not 14 Kundfordringar</b>					
Hyres och avgiftsfordringar		210	4 493		
		<u>210</u>	<u>4 493</u>		
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		1 583 901	1 566 095		
Skattekonto		22 308	15 854		
Övrigt		3 225	3 225		
		<u>1 609 434</u>	<u>1 585 174</u>		
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader		81 679	78 424		
Upplupna intäkter		84 160	152 255		
		<u>165 839</u>	<u>230 679</u>		
<b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>					
<b>Placeringstyp</b>	<b>Startdatum</b>	<b>Oms. datum</b>	<b>Löptid</b>	<b>Ränta</b>	<b>Belopp</b>
HSB Göteborg	2019-11-30	2020-02-29	3 mån	0,20%	500 000
HSB Göteborg	2019-06-06	2020-06-30	12 mån	0,30%	500 000
					<u>1 000 000</u>
Fasträntepacering					
					1 000 000
					<u>500 000</u>
					<u>1 000 000</u>
<u>500 000</u>					<u>500 000</u>
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
<b>Låneinstitut</b>	<b>Lånenummer</b>	<b>Ränta</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>
Stadshypotek	494303	0,56%	2019-12-30	4 962 500	50 000
				4 962 500	50 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>4 912 500</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 712 500
<b>Ställda säkerheter:</b>					
Fastighetsinteckningar				13 106 000	13 106 000

dr  
17



## Hsb Brf Strandpiparen 1934 i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	50 000	0
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	3 360	3 960
Arbetsgivaravgifter	2 670	3 425
Mervärdesskatt	0	0
Övriga kortfristiga skulder	1 050	1 050
	<b>7 080</b>	<b>8 435</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	154	311
Övriga upplupna kostnader	281 525	415 755
Förutbetalda hyror och avgifter	250 237	242 047
	<b>531 916</b>	<b>658 113</b>

Göteborg 17/3 2020

Claes Orsbeck

Emilia Karlstam

Gustav Olsson

Jan-Robert Jansson

Ola Grimsholm

Per Salomonson

Sandra Mellgård Davis

Vår revisionsberättelse har 31/3 -20 avgivits beträffande denna årsredovisning

Arne Carlsson  
Av föreningen vald revisorFiola Rexhepi  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Strandpiparen 1934 för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 åligger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Strandpiparen 1934 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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 den 31 / 3 2020



Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anne Carlsson  
Av föreningen vald revisor