



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Strandängen i Gammelstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Strandängen i Luleå med säte i LULEÅ org.nr. 716465-4266 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger marken och förvaltar byggnaden på fastigheten i Luleå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stadsön 1:123	2004-01-01	2004

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 891
9	förråd	24
6	p-platser	0
25	Carportar	0
Totalt 74 objekt		1 915

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Inger Klasson	Suppleant	2021-06-22
Elisabeth Fagerstedt	Ledamot	2016-05-01
Elisabeth Dimeus	Ledamot	2020-06-30
Leif Larsson	Ledamot	2021-06-22
Anders Carlsson	Ordförande	2012-09-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elisabeth Dimeus och Leif Larsson.

Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Larsson, Anders Carlsson och Elisabeth Dimeus.

Revisorer har varit: Bengt Outinen valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Hans Persson (sammankallande) och Inger Outinen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-18. På stämman deltog 20 st medlemmar varav 16 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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 2024-10-27.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

- 2005 Inglasning balkonger
- 2009 Montering eluttag, grävning plantering
- 2011 Installation rasskydd
- 2013 Golvboning, målning
- 2014 Byte av köksfläktar
- 2016 Målning av Carportar
- 2017 Målning av underspikning och vindskivor
- 2018 Byte till ny hiss i fastigheten och invändigt ny allmänbelysning
- 2021 Målning Carportar
- 2024 Nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. Ny centralfläkt på kallvindan.

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

Färdigställa ny IMD anläggning samt byte till ny undercentral och extra rasskydd på taket.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	309	234	326	390	389
Skuldsättning, kr/kvm	7 279	7 446	7 869	8 024	8 630
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 371	7 541	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	244	226	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	941	912	895	923	923
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 027	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 934	1 871	1 861	1 900	1 884
Resultat efter finansiella poster, tkr	22	133	310	355	421
Soliditet, %	57	56	55	55	52

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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	14 570 000	0	0	14 570 000
Underhållsfond, kr	1 573 983	0	-85 736	1 488 247
S:a bundet eget kapital, kr	16 143 983	0	-85 736	16 058 247
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 798 012	133 204	85 736	3 016 952
Årets resultat, kr	133 204	-133 204	22 168	22 168
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 931 216	0	107 904	3 039 120
S:a eget kapital, kr	19 075 199	0	22 168	19 097 367

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 169 000 kr samt ianspråktagande skett med 254 736 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	2 931 216
Årets resultat, kr	22 168
Reservation till underhållsfond, kr	-169 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	254 736
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 039 120

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 039 120
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 934 137	1 873 011
Övriga rörelseintäkter		7 000	0
Summa Rörelseintäkter		1 941 137	1 873 011

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 172 733	-998 976
Övriga externa kostnader	Not 4	-43 741	-62 403
Personalkostnader	Not 5	-51 801	-47 562
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-314 155	-314 155
Summa Rörelsekostnader		-1 582 429	-1 423 096

Rörelseresultat

358 708 449 915

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 406	11 239
Räntekostnader och liknande resultatposter		-338 946	-327 950
Summa Finansiella poster		-336 540	-316 711

Resultat efter finansiella poster

22 168 133 204

Resultat före skatt

22 168 133 204

Årets resultat

22 168 133 204

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	32 165 953	32 480 108
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		32 165 953	32 480 108
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		32 166 453	32 480 608

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 238	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 290 716	836 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	58 994	78 200
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 350 948	914 871
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	400 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	400 000
Summa Omsättningstillgångar		1 350 948	1 314 871
Summa Tillgångar		33 517 401	33 795 479

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		14 570 000	14 570 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 488 247	1 573 983
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		16 058 247	16 143 983

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		3 016 952	2 798 012
Årets resultat		22 168	133 204
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		3 039 120	2 931 216

Summa Eget kapital**19 097 367 19 075 199**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 351 352	5 398 750
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		3 351 352	5 398 750

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 588 033	8 860 843
Leverantörsskulder		79 753	60 830
Skatteskulder		110 426	106 652
Övriga kortfristiga skulder		-742	17 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	291 211	275 383
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		11 068 681	9 321 530

Summa Skulder**14 420 033 14 720 280****Summa Eget kapital och skulder****33 517 401 33 795 479**

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	358 708	449 915
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	314 155	314 155
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	314 155	314 155
Erhållen ränta	2 406	11 239
Erlagd ränta	-337 788	-310 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	337 481	464 755
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	10 738	-6 911
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	18 803	10 355
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	29 541	3 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten	367 023	468 199
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-320 208	-620 208
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-320 208	-620 208
Årets kassaflöde	46 815	-152 009
Likvida medel vid årets början	1 180 121	1 332 130
Likvida medel vid årets slut	1 226 936	1 180 121

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

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

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	0 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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 692 600	1 692 600
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad el	35 814	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	132 600	132 600
	Hyror förbrukningsbaserad	0	35 814
	Hyror övrigt	8 720	8 720
	Övriga primära intäkter	14 477	14 477
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 884 211	1 884 211
	Hyresbortfall	-11 200	-11 200
	<i>Summa</i>	-11 200	-11 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 873 011	1 873 011

I årsavgifterna ingår årsavgifter bostadsrätter, tv, bredband samt bostadsrätts försäkring.

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-57 156	-153 360
	Snö och halk-bekämpning	-49 535	-67 418
	Reparationer	-43 112	-33 715
	Planerat underhåll	-254 736	0
	Försäkringsskador	0	-8 548
	El	-127 411	-115 139
	Uppvärmning	-222 641	-220 056
	Vatten	-116 534	-97 772
	Sophämtning	-39 301	-47 462
	Fastighetsförsäkring	-44 201	-40 182
	Kabel-TV och bredband	-67 746	-67 467
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-55 910	-54 516
	Förvaltningsavtalskostnader	-94 450	-93 342
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 172 733	-998 976

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 215	-4 392
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 485	-2 777
	Administrationskostnader	-7 467	-24 890
	Extern revision	-14 000	-11 010
	Medlemsavgifter	-14 200	-14 200
	Föreningsverksamhet	-432	0
	Övriga förvaltningskostnader	-1 942	-5 134
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-43 741	-62 403

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Arvode styrelsen	-45 000	-40 000
	Sociala avgifter	-4 801	-5 562
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-51 801	-47 562
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-314 155	-314 155
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-314 155	-314 155
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 919 664	35 919 664
	Ingående anskaffningsvärde mark	436 271	436 271
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	36 355 935	36 355 935
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 875 827	-3 561 672
	Årets avskrivningar	-314 155	-314 155
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 189 982	-3 875 827
	<i>Utgående redovisat värde</i>	32 165 953	32 480 108
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 000 000	24 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	27 000	27 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 489 000	4 489 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	22 000	22 000
	<i>Summa</i>	28 538 000	28 538 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 418 000	21 418 000
	Varav i eget förvar	-1 762 000	-1 762 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	19 656 000	19 656 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 226 936	780 121
	Övriga fordringar	63 780	56 550
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 290 716	836 671

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 994	78 200
---	--------	--------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	58 994	78 200
---	---------------	---------------

Not 10	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	1 488 247	1 573 983
--------------------------	-----------	-----------

<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	1 488 247	1 573 983
---------------------------------------	------------------	------------------

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,28%	2025-10-28	5 081 175	137 100
Nordea	1,3%	2025-11-19	5 398 750	75 000
Swedbank	2,61%	2027-09-24	3 459 460	108 108
			13 939 385	320 208

Långfristig del	3 351 352
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	108 108
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	10 479 925
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	10 588 033
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	320 208
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 280 832
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,35%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	168 425	152 945
---------------------------------	---------	---------

Upplupna räntekostnader	61 832	60 674
-------------------------	--------	--------

Övriga upplupna kostnader	60 954	61 764
---------------------------	--------	--------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	291 211	275 383
---	----------------	----------------

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Strandängen i Gammelstad, org.nr. 716465-4266

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Strandängen i Gammelstad för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Strandängen i Gammelstad för räkenskapsåret 2024 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Outinen
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Strandängen i Gammelstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS CARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:33:53



LEIF LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:12:05



ELISABETH DIMEUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:08:58



ELISABETH FAGERSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:06:13



BENGT OUTINEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 06:56:55



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 08:53:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Strandängen i Gammelstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT OUTINEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 06:58:10



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 08:51:17



HSB – där möjligheterna bor

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.