

Årsredovisning
för
HSB BRF Lustgården i Göteborg

716409-4885

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för HSB BRF Lustgården i Göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Mål och visioner

HSB Brf Lustgården har sitt säte i Göteborg och har som syfte att i föreningens fastigheter upplåta bostadsrättslägenheter för permanentboende, främja delägarnas ekonomiska intressen och höja kvalitén på boendet. I det senare ingår att tillhandahålla lokaler för särskilda ändamål till föreningens delägare, bidra till och uppmuntra ett gott serviceutbud i föreningens direkta närområde.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och föreningen äger fastigheten Olivedal 32:6, vilken är byggd år 1981. Taxeringsvärdet per 2023-12-31 uppgick till totalt 412 634 tkr, varav fastigheter 194 800 tkr och mark 217 834 tkr. Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Inom fastigheten finns 190 bostadslägenheter med en sammanlagd bostadsyta om 13 777,5 kvm, samt 6 affärslokaler om 388 kvm, som samtliga är uthyrda. Föreningen äger därtill ett övernattningsrum och samt en snickarbod som kan nyttjas av föreningens delägare.

Ekonomisk och kameral förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har under verksamhetsåret administrerats av TidX Förvaltning AB (Org.nr. 556743-8345). För den tekniska förvaltningen stod SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, Org. Nr. 556576-7299.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Belysning i Garaget, ambitionen att reducera elförbrukningen gäller för hela fastigheten. Tidigare har i princip all belysning bytts ut mot energisnålare LED lampor. Kvar stod samtliga de gamla lysrören av kvicksilvertyp. Utöver detta införs regler för användande av lysrör innehållande kvicksilver så vi har under hösten 2023 i 7 olika etapper/veckor bytt ut alla lysrören i garaget mot LED-lampor styrda av rörelsedetektorer. Redan nu kan konstateras en mycket kraftig minskning av elförbrukningen i garaget.

För många år sedan drabbades föreningen av översvämning från Paradisgatan och in i garaget. Detta medförde att väggarna i garaget mot innergården hade ruttnat och mist sin stabilitet. Under hösten 2023 har de gamla väggarna rivits och ersatts med nya väggar.

Under våren meddelade Göteborgs Kommun, Kretslopp och Vatten att de inte längre kunde köra sopbilar utefter vår del av Paradisgatan. Utöver detta blockerade vår grannförening Brf Berghell plötsligt och utan

information gatan med byggnadsställningar. Konsekvensen blev att soprummen utefter gatan inte kunde användas. En utredning startades för att utröna vilka tekniska möjligheter som fanns för att bibehålla soprummen utan att sopbilen fick köra utefter gatan. De lösningar som fanns var av en sådan omfattande natur att det blev ekonomiskt oförsvarbart. Under 2024 kommer ett av de nu stängda soprummen utefter gatan att kunna öppnas igen men förs måste viss byggnation ske.

Utöver ovanstående har föreningen arbetat systematiskt med det dagliga underhållet.

Ekonomi

En avgiftshöjning om 2% har under många år utdebiterats som kompensation för kostnadsökningar och underhåll, men till följd av de stora kostnadsökningar som har uppkommit nödgades föreningen besluta om en höjning av alla avgifter med 8%. Detta innebar en ökning av avgifter för lägenheter, hyrförråd och garageplatser. Denna gällde från 1 februari 2023. Fortsatt ökade kostnader, framförallt räntor har gjort att föreningen beslutat om ytterligare en höjning om 5%, denna gäller från och med 1 januari 2024.

Väsentliga avtal och upphandlingar

Kommunikation

Under 2023 skickade föreningen ut totalt 4432 SMS till sina delägare. Av föreningens 190 lägenheter har 176 anmält sig till systemet för SMS utskick. Detta gör att föreningen når ut till ungefär 92 % av sina delägare via SMS.

På hemsidan publicerades totalt 43 nyheter under året, vilka också publicerades på föreningens elektroniska anslagstavlur. Under året har även 3 "På gång i Lustgården" skickats ut från ordföranden för att hålla våra delägare uppdaterade om vad som händer.

Alla våra nyinflyttade delägare har också fått ett välkomstmejl med information om föreningen. Utöver detta har styrelsen haft 4 träffar med nyinflyttade i föreningen, en gång varje kvartal. Under hösten skapades också en Facebook grupp för Brf Lustgården där delägarna kan dela information och där vi även lagt upp information för att nå ut till alla delägaren. Detta är ett öppet forum och några meddelande till styrelsen kan inte lämnas här utan endast genom mail till info@brflustgarden.se.

Valberedningen anordnade i mars en delägarträff för att berätta mer vad det innebär att sitta med i styrelsen, denna träff anordnades utav valberedningen

Uthyrning

Under perioden hyrdes övernattningsrummet, Adam ut 159 gånger, vilket totalt inbringat intäkter till föreningen om 52 470 kronor under den angivna perioden.

Garage

I föreningens garage finns 162 parkeringsplatser för personbil, varav 106 knutna till specifika lägenheter och resterande 56 för uthyrning. Utöver dessa finns en småbilsplats, samt 15 MC-platser till uthyrning.

Garaget städades grundligt under tre dagar i juni där en våning städades per dag i syfte att fler skulle kunna få plats på parkeringar utomhus i området och därmed kunna öka effektiviteten i städningen. Detta kommunicerades med nyhet på hemsidan, anslag på garagedörrar en vecka innan, samt med påminnelser via SMS. Likt tidigare städningar gjorde kvarvarande bilar att städningen blev lidande.

Sammankomster

Den 8 juni 2023 anordnades en gårdsfest med 67 anmälda och totalt 74 bidrog till en trevlig samvaro på vår innergård.

Byggnation

Någon nybyggnad har inte förekommit under året.

Medlemsinformation

Ägarförhållanden, medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Antalet delägare per 2023-12-31 var 278 fördelat på 190 lägenheter och 16 lägenhetsöverlåtelser har genomförts. Utöver de 190 andelarna, som utgörs av varje lägenhet, tillkommer HSB Göteborg med en andel.

Styrelse

Under det gångna verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning:

Namn Roll Not

Henrik Nandra Ledamot 1/1 till 9/10 Utsedd av HSB Göteborg

Marie Stifanic Ledamot

Linnea Bergstrand Ledamot från 10 oktober Utsedd av HSB Göteborg

Mikael Trägårdh Ledamot

Tommy Hansson Ordförande

Ulf Netzler Vice ordförande

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Tommy Hansson, Ulf Netzler och Marie Stifanic.

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

Föreningsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april 2023. Vid stämman var 43 röstberättigade representanter, varav en fullmakt.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft totalt elva protokollförda sammanträden, ett konstituerande möte och en lång rad arbetsmöten.

Revisorer

Revisor under verksamhetsåret har varit Viktor Sterner (ordinarie revisor), och Jacqueline Calås (revisorssuppleant) vald av stämman. Därtill finns en av HSB Riksförbund utsedd revisor, Laila Pedersen, Borevison.

Valberedning

Valberedningen under verksamhetsåret har utgjorts av:

Namn Roll

Maud Eriksson Sammankallande

Mikael Westerlind Ledamot

Baris Bicici Ledamot Ledamot

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Tommy Hansson (ordinarie) och Ulf Netzler (suppleant).

Planerad verksamhet för kommande år

- Renovering av kvarstående tvättstugor på Kompassgatan 5 och Paradisgatan 16 och 20.
- Under 2022 har Kretslopp och Vatten informerat om att hämtning av avfall i våra soprum på Paradisgatan 12, 14 och 16 inte kan genomföras under nästa år. Orsaken är att sopbilarna nu inte har tillåtelse att köra utmed vår del av Paradisgatan. Denna gata är gågata och får inte trafikeras med motorfordon. Styrelsen arbetar med den uppkomna situationen och tänkbara lösningar som finns, men innebär både en väsentlig kostnadsökning och en försämrad servicenivå.
- Arbetet med projektering av nya lägenheter har genomförts med ett lågt tempo till följd av rådande situation för byggkostnader och prisutveckling på lägenheter.

Flerårsöversikt

- Nybyggnation av lägenheter

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	13 663	12 727	12 377	11 954
Resultat efter finansiella poster	1 767	894	1 060	-6 874
Balansomslutning	124 843	122 857	125 132	122 388
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	802	747	732	715
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	206	189	206	184
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 039	6 039	5 488	3 443
Föreningens lån (tkr)	83 198	83 198	83 198	79 698
Räntekänslighet (%)	8	8	7	5
Sparande per kvm (kr/kvm)	364	305	371	-264
Fond för yttre underhåll (tkr)	5 400	3 777	2 100	4 569
Soliditet (%)	31	30	28	28

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 846 480	25 841 719	3 776 659	-962 137	894 429	36 397 150
Disposition av föregående års resultat:				894 429	-894 429	0
Avsättning till underhållsfond			2 100 000	-2 100 000		0
Disposition ur underhållsfond			-476 738	476 738		0
Årets resultat					1 766 567	1 766 567
Belopp vid årets utgång	6 846 480	25 841 719	5 399 921	-1 690 970	1 766 567	38 163 717

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-1 690 970
årets vinst	1 766 567
	75 597
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 100 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-213 044
Extra avsättning till yttre underhållsfond	1 500 000
i ny räkning överföres	-3 311 359
	75 597

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	13 619 883	12 628 497
Övriga intäkter		43 483	98 747
		13 663 366	12 727 244
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-6 760 263	-6 502 774
Underhållskostnader	4	-213 044	-476 739
Övriga kostnader	5	-654 305	-725 242
Personalkostnader	6	-424 068	-403 910
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-3 009 596	-3 004 419
		-11 061 276	-11 113 084
Rörelseresultat		2 602 090	1 614 160
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 288	1 002
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-855 810	-720 734
		-835 522	-719 732
Resultat efter finansiella poster		1 766 568	894 428
Resultat före skatt		1 766 568	894 428
Årets resultat	9	1 766 567	894 429

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10, 17	112 582 033	114 309 833
Inventarier, verktyg och installationer	11	119 010	157 656
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	2 164 483	2 009 795
		114 866 526	116 477 284

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	1 100	1 100
		1 100	1 100
Summa anläggningstillgångar		114 866 626	116 478 384

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		905 376	72 767
Övriga fordringar		1 359 046	989 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		274 553	1 816 196
		2 538 975	2 878 671

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		7 437 378	3 499 717
		9 976 353	6 378 388

SUMMA TILLGÅNGAR

124 842 979 **122 856 772**

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 688 199	32 688 199
Fond för yttre underhåll		5 399 921	3 776 659
		38 088 120	36 464 858
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 690 970	-962 137
Årets resultat		1 766 567	894 429
		75 597	-67 708
Summa eget kapital		38 163 717	36 397 150
Långfristiga skulder	14		
Skulder till kreditinstitut	15	24 765 222	60 808 063
Summa långfristiga skulder		24 765 222	60 808 063
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		58 432 841	22 390 000
Leverantörsskulder		1 053 500	884 219
Aktuella skatteskulder		37 447	33 797
Övriga skulder		736 374	753 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 653 878	1 589 668
Summa kortfristiga skulder		61 914 040	25 651 559
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 842 979	122 856 772

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 766 567	894 429
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 009 596	3 002 720
Betald skatt	-365 688	-717 894
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	4 410 475	3 179 255
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-832 609	2 132 981
Förändring av kortfristiga fordringar	1 541 642	-1 382 679
Förändring av leverantörsskulder	169 281	-546 628
Förändring av kortfristiga skulder	46 710	-2 588 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 335 499	794 119
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 397 838	-1 890 086
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	-11 028
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 397 838	-1 901 114
Årets kassaflöde	3 937 661	-1 106 995
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	3 499 717	4 606 712
Likvida medel vid årets slut	7 437 378	3 499 717

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter	11 049 418	10 294 302
Hyror	1 244 248	1 123 287
Elintäkter	790 101	737 260
Vatten	217 133	212 726
Övriga intäkter	318 983	260 922
Försäkringsersättning	0	98 747
Elstöd	43 483	0
	13 663 366	12 727 244

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	897 026	905 648
Reparationer	1 095 837	970 840
El	973 245	884 407
Fjärrvärme	1 407 909	1 388 529
Vatten	538 632	400 403
Sophämtning	622 930	503 795
Förvaltningsarvode	316 247	320 455
Övriga driftkostnader	908 437	1 128 697
	6 760 263	6 502 774

Not 4 Underhållskostnader

	2023	2022
Byggnad invändigt	213 044	211 091
Byggnad utvändigt	0	110 305
Hissar	0	57 333
Markytor	0	98 008
	213 044	476 737

Not 5 Övriga kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	361 600	361 600
Medlemsavgifter	66 000	66 000
Bankkostnad, ink. stämpelskatt	27 258	80 947
Diverse övriga kostnader	199 447	216 695
	654 305	725 242

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	330 817	311 002
Revisorsarvode	8 238	7 872
Valberedning	11 226	10 728
Sociala kostnader	73 787	69 444
Övriga personalkostnader	0	4 864
	424 068	403 910

Not 7 Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader och ombyggnader	2 970 950	2 965 770
Maskiner och inventarier	38 646	38 649
	3 009 596	3 004 419

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader på långfristiga skulder	855 810	720 734
	855 810	720 734

Not 9 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	1 928 605	894 429
Förslag till avsättning underhållsfond	-2 100 000	-2 100 000
Förslag till disposition underhållsfond	213 044	476 738
Resultat efter underhållspåverkan	41 649	-728 833

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134 322 196	132 432 110
Årets investering	1 243 150	1 890 086
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 565 346	134 322 196
Ingående avskrivningar	-27 184 363	-24 218 593
Årets avskrivningar	-2 970 950	-2 965 770
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 155 313	-27 184 363
Utgående redovisat värde	105 410 033	107 137 833
Taxeringsvärden byggnader	194 800 000	194 800 000
Taxeringsvärden mark	217 834 000	217 834 000
	412 634 000	412 634 000

Bokfört värde byggnader	105 410 033	107 137 833
Bokfört värde mark	7 172 000	7 172 000
	112 582 033	114 309 833

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	871 634	926 351
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-54 717
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	871 634	871 634
Ingående avskrivningar	-713 978	-691 746
Försäljningar/utrangeringar	0	16 417
Årets avskrivningar	-38 646	-38 649
Utgående ackumulerade avskrivningar	-752 624	-713 978
Utgående redovisat värde	119 010	157 656

Not 12 Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ombyggnad etapp 3 och 4		
Ingående anskaffningsvärden	2 009 795	1 996 914
Årets anskaffning	154 688	12 881
	2 164 483	2 009 795

Not 13 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
1 andel i HSB Göteborg Ek.för.	500	500
1 andel i Folkteatern	600	600
	1 100	1 100

Not 14 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	83 198 063	83 198 063
	83 198 063	83 198 063

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Danske Bank	0,69	2023-11-06	0	11 000 000
Danske Bank	1,20	2023-10-02	0	11 390 000
Danske Bank	0,67	2025-12-30	11 000 000	11 000 000
Danske Bank	0,60	2025-12-30	6 175 000	6 175 000
Danske Bank	0,53	2024-05-31	12 000 000	12 000 000
Swedbank	1,15	2024-12-20	14 042 841	14 042 841
Swedbank	0,54	2024-08-23	10 000 000	10 000 000
Danske Bank	1,39	2027-03-31	7 590 222	7 590 222
Danske Bank	4,00	2024-10-02	11 390 000	0
Danske Bank	4,59	2024-11-29	11 000 000	0
			83 198 063	83 198 063
Kortfristig del av långfristig skuld			58 432 841	22 390 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte som avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	110 390	56 024
Förutbetalda årsavgifter	1 084 681	1 076 907
Övriga upplupna kostnader	458 806	456 737
	1 653 877	1 589 668

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	86 391 222	86 391 222
	86 391 222	86 391 222

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Tommy Hansson
Styrelsens ordförande

Ulf Netzler

Linnea Bergstrand

Marie Stifanic

Mikael Trägårdh

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Laila Pedersen
Borevision, revisor utsedd av HSB Riksförbund

Viktor Stener
Av föreningen utsedd revisor

Deltagare

TOMMY HANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Tommy Hansson

Tommy Hansson
kattflundra@gmail.com

2024-04-05 06:37:20 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.194.124

ULF NETZLER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULF NETZLER

Ulf Netzler
info@f28deli.se

2024-04-05 06:45:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.70.214.86

MIKAEL TRÄGÅRDH Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK JAN MIKAEL TRÄGÅRDH

Mikael Trägårdh
mt@datapartner.com

2024-04-05 06:46:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.204.96

MARIE STIFANIC Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE STIFANIC

Marie Stifanic
mia.stifanic@gmail.com

2024-04-05 06:53:03 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.111.98.66

LINNEA BERGSTRAND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINNEA BERGSTRAND

Linnea Bergstrand
linnea.bergstrand@hsb.se

2024-04-08 06:45:40 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.31.191.174

VIKTOR STENER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR STENER

Viktor Stener
viktorstener@gmail.com

2024-04-08 10:32:51 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.235.6.241

LAILA PEDERSEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LAILA PEDERSEN

Laila Pedersen
laila.pedersen@borevision.se

2024-04-08 11:10:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 20.71.225.201

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lustgården i Göteborg, org.nr. 716409-4885

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lustgården i Göteborg för räkenskapsåret 2023. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 revisions sed 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 revisions sed 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 Lustgården i Göteborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Viktor Sterner
Av föreningen vald revisor

Deltagare

VIKTOR STENER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR STENER

Viktor Stener
viktorstener@gmail.com

2024-04-04 18:03:26 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.235.6.241

LAILA PEDERSEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LAILA PEDERSEN

Laila Pedersen
laila.pedersen@borevision.se

2024-04-08 11:10:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 20.71.225.201