

# Årsredovisning

för

## HSB BRF Lustgården i Göteborg

716409-4885

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för HSB BRF Lustgården i Göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 uppgick till totalt 359 656 tkr, varav fastigheter 164 691 tkr och mark 194 965 tkr. Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Bostadsrättsföreningens säte är Göteborg.

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. 5567438345). För den tekniska förvaltningen stod SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, (Org. Nr. 5565767299).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Underhåll

För många år sedan startades arbetet med att renovera samtliga tio trapphus i föreningen. Detta har varit ett projekt som pågått under lång tid. Ambitionen har varit att skapa trapphus i nivå med nybyggnad och med en högklassig standard. Detta har inneburit åtgärder som nya hissar, polerade stengolv, nya armaturer med LED-belysning, nya undertak, nya ytskikt, nya säkerhetsdörrar, nya mellandörrar i glas samt en rad andra åtgärder. Byggnadsmässigt har omfattningen varit stor och för att minimera kostnaderna har projektet styrts av ledamöter i styrelsen. Kostnadsbesparingen för denna insats är betydande. Arbetena med renoveringen av trapphusen är i skrivande stund avslutade.

Utöver ovanstående har föreningen arbetat systematiskt med det dagliga underhållet.

#### Ekonomi

Ekonomi har fortsatt varit stabil. En avgiftshöjning om 2% har under många år utdebiterats som kompensation för kostnadsökningar och underhåll. Mot bakgrund av framtida kostnadsökningar kommer inte denna avgiftshöjning att minska.

Under året har en redovisningsmässig övergång genomförts från K2 till K3.

#### Väsentliga avtal och upphandlingar

Under året har två lån i Danske Bank om SEK 6 175 000 och SEK 12 Mkr omsatts och bundits på 3 år. Ytterligare två lån i Swedbank om SEK 2 Mkr och SEK 4,5 Mkr har avslutats och ersatts med ett nytt lån på 10 Mkr. Detta innebär att en höjning av lånet med 3,5 Mkr.

#### Kommunikation

Under 2021 skickade föreningen ut totalt 7158 SMS till sina delägare. Av föreningens 190 lägenheter har 165 anmält sig till utskicket. Detta gör att föreningen når ut till ungefär 85 % av sina delägare via SMS. På hemsidan publicerades totalt 29 nyheter under året, vilka också publicerades på föreningens elektroniska anslagstavlur.

#### Uthyrning

Under perioden hyrdes övernattningsrummet, Adam ut 24 gånger, vilket totalt inbringat intäkter till föreningen om 3 600 kronor under den angivna perioden. Detta skall ses i ljuset av Coronapandemin vilket föranlett att rummet under större delen av 2021 inte var bokningsbart.

#### 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 april 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. Föreningen hade även ytterligare en garagestädning inplanerad under hösten, men denna blev inställd på grund av kraftigt snöoväder.

Under början av året initierade en grupp av delägare ett arbete med målet att skapa förutsättningar för att kunna ladda fordon i garaget. En av personerna i gruppen var drivande i frågan och ett samarbete med styrelsen resulterade i en utredning och senare en proposition.

Vid den extrastämman som genomfördes under hösten presenterade styrelsen propositionen som föreslog installation av fordonsladdning i garaget. En viktig faktor var det förväntade statsbidraget som beräknades uppgå till betydande belopp. Stämman beslöt att uppdra åt styrelsen att avtala med lämplig entreprenör för installation av en anläggning för laddning av eldrivna fordon. I skrivande stund finns ett avtal med en leverantör, och installationen förväntas vara i drift innan sommaren 2022.

#### Sammankomster

På grund av rådande omständigheter och myndigheters anvisningar har fysiska sammankomsterna med delägare i huvudsak uteblivit.

#### Byggnation

Någon nybyggnad har inte förekommit under året.

### **Medlemsinformation**

#### Ägarförhållanden, medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Antalet delägare per 2021-12-31 var 276 fördelat på 190 lägenheter och 27 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:

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>	<b>Not</b>
Christoffer Calås	Ledamot	-
Henrik Nandra	Ledamot	Utsedd av HSB-förening
Mikael Trägårdh	Ledamot	-
Markus Landström	Ledamot	-
Tommy Hansson	Ordförande	-
Ulf Netzler	Vice ordförande	-

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Christoffer Calås, Markus Landström, Tommy Hansson och Ulf Netzler.

Firmatecknare har varit Tommy Hansson, Ulf Netzler och Markus Landström, två i förening.

### Föreningsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 april 2021. På grund den rådande Coronapandemin och Folkhälsomyndighetens rekommendationer genomfördes stämman som en poströstningsstämma med endast på förhand inskickade röster. Den formella stämman genomfördes i närvaro av två styrelserepresentanter samt två justeringspersoner. Röster togs emot elektroniskt via föreningens hemsida och via papper i föreningens brevlåda. Poströsterna uppgick till 68 stycken, varav en av dessa inkom på papper (övriga elektroniskt).

Föreningen höll en extra stämma den 11 november 2021 i Carl Johans församlingshem. Syftet var att behandla de motioner som bordlagts vid tidigare ordinarie stämma, samt behandla propositionen om fordonsladdning i garaget. Vid stämman representerades totalt 40 röster fördelade på 42 närvarande delägare. Av de representerade delägarna utgjordes fem av fullmakter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft totalt elva protokollförda sammanträden, ett konstituerande möte och en lång rad arbetsmöten. Möten har genomförts både fysiskt och via videolänk.

### Revisorer

Revisor under verksamhetsåret har varit Annika Svensson (ordinarie revisor), vald av stämman. Därtill finns en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### Valberedning

Valberedningen under verksamhetsåret har utgjorts av:

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>
Maud Eriksson	Sammanställande
Mikael Westerlind	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

Projektering har genomförts för att kunna tillgodose hur fastigheten kan frigöra ytor för nybyggnad av lägenheter samt renovering av återstående tre tvättstugor. Vidare kommer installationen av fordonsladdning i garaget att genomföras.

Efter det att trapphusen har renoverats har en total översyn av underhållsplanen inletts. Detta arbete är omfattande och beräknas vara helt avslutat under kommande år.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	12 377	11 954	11 822	11 539
Resultat efter finansiella poster	1 060	-6 874	-2 072	-622
Balansomslutning	125 132	122 388	109 124	107 340
Årsavgiftsnivå för bostäder (kr/m2)	732	715	704	690
Fond för yttre underhåll (tkr)	2 100	4 569	7 619	9 113
Föreningens lån (tkr)	83 198	79 698	62 198	62 198
Soliditet (%)	28	28	37	39

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>6 846 480</b>	<b>25 841 719</b>	<b>4 568 534</b>	<b>4 059 719</b>	<b>-6 873 796</b>	<b>34 442 656</b>
Disposition av föregående års resultat:				-6 873 796	6 873 796	0
Avsättning till underhållsfond			2 100 000	-2 100 000		0
Disposition ur underhållsfond			-4 568 534	4 568 534		0
Årets resultat					1 060 065	1 060 065
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 846 480</b>	<b>25 841 719</b>	<b>2 100 000</b>	<b>-345 543</b>	<b>1 060 065</b>	<b>35 502 721</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-345 543
årets vinst	1 060 065
	714 522
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 100 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-423 341
i ny räkning överföres	-962 137
	714 522

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	12 377 449 <b>12 377 449</b>	11 953 526 <b>11 953 526</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-5 189 474	-4 617 874
Underhållskostnader	4	-1 354 501	-9 997 221
Övriga kostnader	5	-741 461	-902 465
Personalkostnader	6	-384 677	-379 427
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-2 921 472	-2 254 483
		<b>-10 591 585</b>	<b>-18 151 470</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 785 864</b>	<b>-6 197 944</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-725 798 <b>-725 798</b>	-675 852 <b>-675 852</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 060 066</b>	<b>-6 873 796</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 060 066</b>	<b>-6 873 796</b>
<b>Årets resultat</b>	9	<b>1 060 065</b>	<b>-6 873 796</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	10, 17	115 385 517	104 153 315
Inventarier, verktyg och installationer	11	234 606	278 724
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	1 996 914	1 719 505
		<b>117 617 037</b>	<b>106 151 544</b>
<i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	1 100	1 100
		<b>1 100</b>	<b>1 100</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>117 618 137</b>	<b>106 152 644</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 205 748	2 057 935
Övriga fordringar		412 249	353 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		289 578	275 007
		<b>2 907 575</b>	<b>2 686 345</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>		4 606 712	13 549 510
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 514 287</b>	<b>16 235 855</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>125 132 424</b>	<b>122 388 499</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		32 688 199	32 688 199
Fond för yttre underhåll		2 100 000	4 568 534
		<b>34 788 199</b>	<b>37 256 733</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-345 543	4 059 720
Årets resultat		1 060 065	-6 873 796
		<b>714 522</b>	<b>-2 814 076</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>35 502 721</b>	<b>34 442 657</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	14		
Skulder till kreditinstitut	15	75 607 841	55 023 063
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>75 607 841</b>	<b>55 023 063</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		7 590 222	24 675 000
Leverantörsskulder		1 430 846	3 791 968
Aktuella skatteskulder		30 293	29 882
Övriga skulder		830 168	798 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	4 140 333	3 626 999
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 021 862</b>	<b>32 922 779</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>125 132 424</b>	<b>122 388 499</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Under året har bostadsrättsföreningen bytt redovisningsprincip från K2 till K3-regelverket. Föreningen har valt att inte räkna om den ingående balansen.

#### 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 (äka 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.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter	10 088 493	9 853 391
Hyror	1 067 099	1 084 434
Elintäkter	726 457	624 636
Vattenintäkter	208 326	203 115
Övriga intäkter	287 074	187 950
	<b>12 377 449</b>	<b>11 953 526</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och lokalvård	818 037	606 510
Reparationer	126 356	70 651
El	982 644	941 392
Uppvärmning	1 487 074	1 285 403
Vatten	454 040	376 355
Sophämtning	465 905	478 670
Förvaltningsarvode	343 111	391 025
Övriga driftkostnader	512 307	467 868
	<b>5 189 474</b>	<b>4 617 874</b>

### Not 4 Underhållskostnader

	2021	2020
Byggnad invändigt	968 522	4 990 035
Byggnad utvändigt	258 891	41 798
Hissar	105 427	131 163
Markytor	21 661	4 834 225
	<b>1 354 501</b>	<b>9 997 221</b>

### Not 5 Övriga kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	333 770	327 690
Medlemsavgifter	66 000	67 350
Bankkostnad, ink. stämpelskatt	86 821	315 979
Diverse övriga kostnader	254 870	191 446
	<b>741 461</b>	<b>902 465</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Styrelsearvode	299 940	238 280
Revisorsarvode	6 586	6 586
Valberedning	6 870	10 305
Intern förvaltartjänst	0	46 500
Sociala kostnader	71 281	77 756
	<b>384 677</b>	<b>379 427</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Byggnader och ombyggnader	2 877 354	2 175 539
Inventarier	44 118	78 944
	<b>2 921 472</b>	<b>2 254 483</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekostnader på långfristiga skulder	725 798	675 852
	<b>725 798</b>	<b>675 852</b>

**Not 9 Årets resultat**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årets resultat	1 060 065	-6 873 796
Förslag till avsättning underhållsfond	-2 100 000	-2 100 000
Förslag till disposition underhållsfond	1 354 501	4 568 534
<b>Resultat efter underhållspåverkan (ej full täckning år 2020)</b>	<b>314 566</b>	<b>-4 405 262</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	118 322 554	110 218 508
Årets investering	14 109 556	8 104 046
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>132 432 110</b>	<b>118 322 554</b>
Ingående avskrivningar	-21 341 239	-19 165 700
Årets avskrivningar	-2 877 354	-2 175 539
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 218 593</b>	<b>-21 341 239</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>108 213 517</b>	<b>96 981 315</b>
Taxeringsvärden byggnader	165 491 000	164 691 000

Taxeringsvärden mark	194 965 000	194 965 000
	<b>360 456 000</b>	<b>359 656 000</b>
Bokfört värde byggnader	108 213 517	96 981 315
Bokfört värde mark	7 172 000	7 172 000
	<b>115 385 517</b>	<b>104 153 315</b>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	926 351	913 501
Inköp	0	12 850
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>926 351</b>	<b>926 351</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	-647 627	-568 681
Årets avskrivningar	-44 118	-78 946
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-691 745</b>	<b>-647 627</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>234 606</b>	<b>278 724</b>

**Not 12 Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Gårdar</b>		
Ingående anskaffningsvärden	0	285 280
Årets anskaffningar	0	0
Investering	0	-285 280
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Byte elmätare</b>		
Ingående anskaffningsvärden	0	484 813
Årets anskaffning	0	0
Investering	0	-484 813
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Aptus-systemet</b>		
Ingående anskaffningsvärden	0	1 220 888
Investering	0	-1 220 888
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ombyggnad etapp 3 och 4</b>		
Ingående anskaffningsvärden	1 521 600	1 479 967
Årets anskaffning	475 314	41 633
Investering	0	0
	<b>1 996 914</b>	<b>1 521 600</b>

**Övriga pågående nyanläggningar**

Ingående anskaffningsvärden	197 905	217 414
Årets anskaffningar	0	86 898
Investeringar	-197 905	-106 407
	<b>0</b>	<b>197 905</b>

**Not 13 Övriga långfristiga värdepappersinnehav**

	2021-12-31	2020-12-31
1 andel i HSB Göteborg Ek.för.	500	500
1 andel i Folkteatern	600	600
	<b>1 100</b>	<b>1 100</b>

**Not 14 Långfristiga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	83 198 063	79 698 063
	<b>83 198 063</b>	<b>79 698 063</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Danske Bank	0,69	2023-11-06	11 000 000	11 000 000
Danske Bank	1,20	2023-10-02	11 390 000	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	1,51	2022-02-25	7 590 222	7 590 222
Swedbank	0,89	2021-08-28	0	4 500 000
Swedbank	0,87	2021-07-28	0	2 000 000
Swedbank	0,54	2024-08-23	10 000 000	0
			<b>83 198 063</b>	<b>79 698 063</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			7 590 222	23 000 000

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

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	62 426	65 937
Förutbetalda avgifter och hyror	3 109 944	3 130 554
Upplupen byggkostnad	505 625	0
Övriga upplupna kostnader	462 338	430 509
	<b>4 140 333</b>	<b>3 627 000</b>

### Not 17 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	83 870 000	80 370 000
	<b>83 870 000</b>	<b>80 370 000</b>

Datum för styrelsens påskrifter framgår av elektroniska underskrifter.

Tommy Hansson  
Styrelsens ordförande

Ulf Netzler

Henrik Nandra

Christoffer Calås

Mikael Trägårdh

Markus Landström

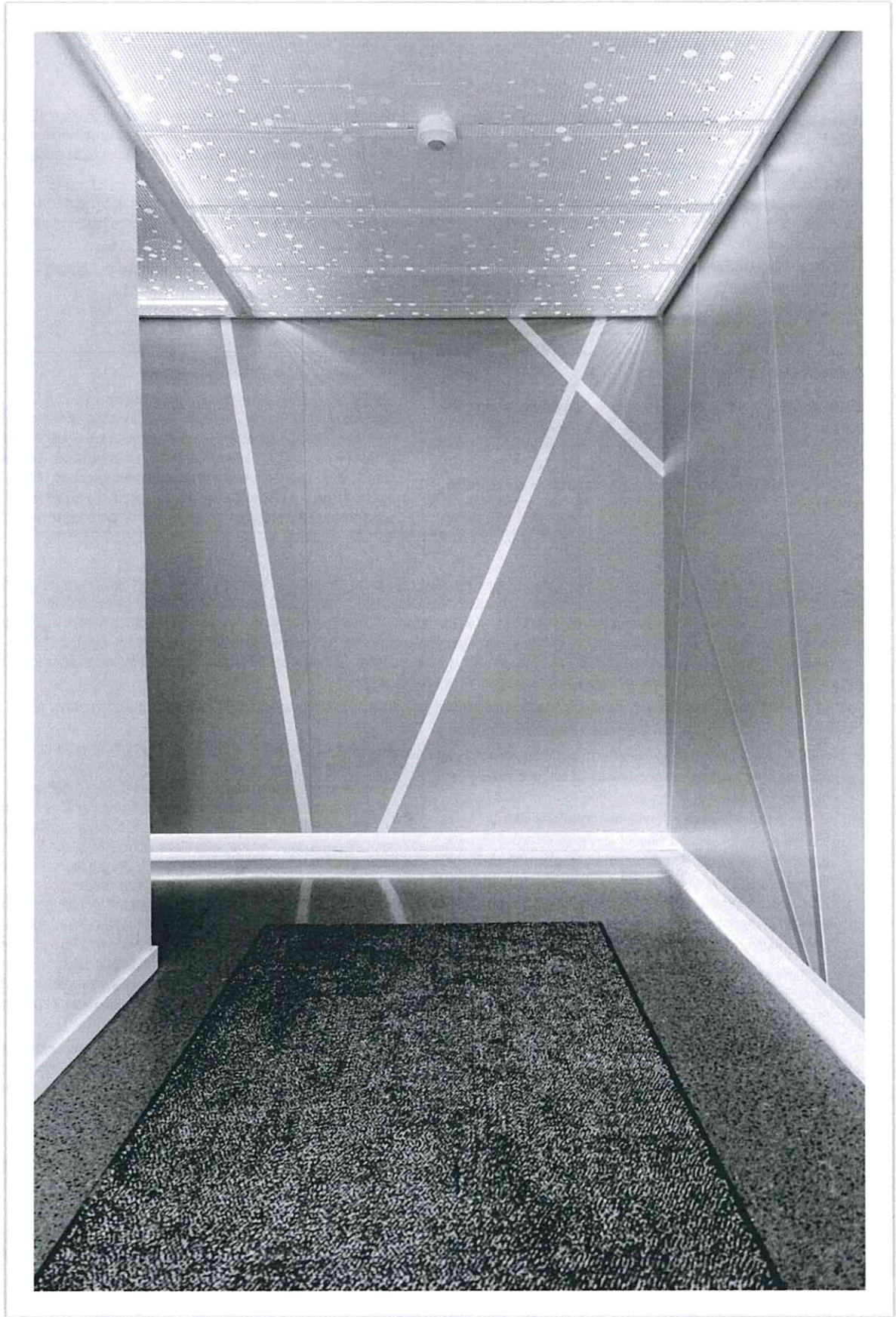
## Revisorspåteckning

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

Magnus Emilsson  
Borevision, revisor utsedd av HSB Riksförbund

Annika Svensson  
Av föreningen utsedd revisor





# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lustgården i Göteborg för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 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 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 uppger, 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 Brf Lustgården i Göteborg för räkenskapsåret 2021 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 tryggt 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 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

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annika Svensson  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ANNIKA SVENSSON

Av föreningen vald revisor

Serienummer: 19870211xxxx

IP: 81.235.xxx.xxx

2022-04-04 16:55:04 UTC



## Kurt Magnus Emilsson

BoRevision, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Serienummer: 19751006xxxx

IP: 80.252.xxx.xxx

2022-04-04 17:25:32 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>