

Årsredovisning
för
HSB BRF Lustgården i Göteborg

716409-4885

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för HSB BRF Lustgården i Göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 4 affärslokaler om 361 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

I början av året genomfördes ett byte av låstaggat för samtliga delägare i föreningen. Detta gjordes för att stärka vårt skalskydd och säkerställa tryggheten i området.

Under 2024 har vi, i tre etapper, renoverat de återstående tre tvättstugorna på Kompassgatan 5, Paradisgatan 16 och Paradisgatan 20. Därutöver har vi byggt en helt ny tvättstuga för grovtvätt på Paradisgatan 20.

De nya tvättstugorna är utrustade med moderna maskiner från Miele. För att underlätta övergången har anordnats informationsträffar och producerat en instruktionsvideo. Alla tvättstugor kan enkelt bokas via Aptus-systemet eller våra digitala anslagstavlor.

Under hösten genomfördes en rensning av cyklar i föreningens fyra cykelförråd. Totalt identifierades 53 omärkta cyklar, vilka flyttades från cykelrummen och rapporterades till polisen som upphittade eller övergivna.

Utöver ovanstående har föreningen arbetat systematiskt med det dagliga underhållet enligt underhållsplanen.

Ekonomi

Styrelsens ambition har varit att försöka hålla avgifterna på en så låg nivå som möjligt utan att för den skull äventyra föreningens ekonomi. Från den 1 januari 2024 höjdes lägenheterna med 5%, hyresavgifterna för förråd, garageplatser och andra hyresobjekt med 5%, avgiften för vatten ökade från 2% till 3% och hyresavgiften för övernattningsrummet Adam blev 350 kr per natt.

Väsentliga avtal och upphandlingar

Under året har två lån i Danske Bank om SEK 11 390 000 och SEK 12 000 000 omsatts och bundits med fast ränta under 1 år.

Kommunikation

Under 2024 skickade föreningen ut totalt 4056 SMS till sina delägare. Av föreningens 190 lägenheter har 177 registrerat sig för att ta emot SMS-utskick, vilket innebär att föreningen når ca 93% av sina delägare via denna kanal. På hemsidan publicerades totalt 54 nyheter under året, vilka också publicerades på föreningens elektroniska anslagstavlor för att säkerställa bred spridning av informationen. Under året skickade ordförande dessutom ut två nyhetsbrev, "På gång i Lustgården", för att hålla delägare uppdaterade om aktuella och kommande aktiviteter. Samtliga nyinflyttade delägare har mottagit ett välkomstmajl med viktig information om föreningen. Utöver detta har styrelsen arrangerat fyra träffar med nyinflyttade under året, en per kvartal, för att ge en personlig introduktion och skapa dialog kring föreningens verksamhet och rutiner.

Uthyrning

Under perioden hyrdes övernattningsrummet, Adam ut 145 gånger, vilket totalt inbringat intäkter till föreningen om 50 750 kronor under den angivna perioden.

Garage

Föreningens garage finns 162 parkeringsplatser för personbil, varav 106 knutna till specifika lägenheter och 56 är tillgängliga för uthyrning. Utöver dessa finns en småbilsplats, samt 15 MC-platser som också hyrs ut.

Under året genomfördes två omfattande garagestädningar, en i april och en i oktober, där varje våningsplan städades under en förmiddag. Information om städningarna kommunicerades i god tid via nyheter på föreningens hemsida, anslag på garagedörrar flera veckor i förväg, samt med påminnelser via SMS och i föreningens Facebook-grupp. Trots detta försvårades städningen av kvarvarande bilar i garaget, vilket påverkade resultatet negativt.

Sammankomster

Den 4 juni 2024 anordnades en gårdsfest med 84 anmälda och totalt 88 bidrog till en trevlig samvaro på vår innergård.

Byggnation

Någon nybyggnad har inte förekommit under året.

Medlemsinformation

Ägarförhållanden, medlemmar och lägenhetsöverlåtelse

Antalet delägare per 2024-12-31 var 278 fördelat på 190 lägenheter och 17 lägenhetsöverlåtelse 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

Tommy Hansson Ordförande

Ulf Netzler Vice ordförande

Mikael Trägårdh Ledamot

Marie Stifanic Ledamot

Camilla Clausen Ledamot april-december 2024

Linnea Bergstrand Ledamot Utsedd av HSB Förening - avgick i förtid

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 18 april 2024 i Carl Johans församlingshem.. Vid stämman var 41 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

Baris Bicici Ledamot Ledamot

Simon Steinbrenner 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

Flerårsöversikt

- Nybyggnation av lägenheter

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	14 336	13 663	12 727	12 377
Resultat efter finansiella poster	856	1 767	894	1 060
Balansomslutning	126 013	124 843	122 857	125 132
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	847	802	747	732
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81	81	81	82
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	208	206	189	206
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 039	6 039	6 039	6 039
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 873	5 873	5 873	5 873
Föreningens lån (tkr)	83 198	83 198	83 198	83 198
Räntekänslighet (%)	7	8	8	8
Sparande per kvm (kr/kvm)	302	364	305	371
Fond för yttre underhåll (tkr)	8 787	5 400	3 777	2 100
Soliditet (%)	31	31	30	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	5 399 921	-1 690 970	1 766 567	38 163 717
Disposition av föregående års resultat:				1 766 567	-1 766 567	0
Avsättning till underhållsfond			3 600 000	-3 600 000		0
Disposition ur underhållsfond			-213 044	213 044		0
Årets resultat					855 552	855 552
Belopp vid årets utgång	6 846 480	25 841 719	8 786 877	-3 311 359	855 552	39 019 269

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 311 358
årets vinst	855 552
	-2 455 806

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 100 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-344 426
Extra avsättning till yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-4 211 380
	-2 455 806

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	14 336 405	13 619 883
Övriga intäkter		0	43 483
		14 336 405	13 663 366
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-7 101 209	-6 760 263
Underhållskostnader	4	-344 426	-213 044
Övriga kostnader	5	-696 623	-654 305
Personalkostnader	6	-499 659	-424 068
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-3 088 399	-3 009 596
		-11 730 316	-11 061 276
Rörelseresultat		2 606 089	2 602 090
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 667	20 288
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 772 204	-855 810
		-1 750 537	-835 522
Resultat efter finansiella poster		855 552	1 766 568
Resultat före skatt		855 552	1 766 568
Årets resultat	9	855 552	1 766 567

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10, 17	114 578 446	112 582 033
Inventarier, verktyg och installationer	11	80 364	119 010
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	2 192 504	2 164 483
		116 851 314	114 865 526
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	1 100	1 100
		1 100	1 100
Summa anläggningstillgångar		116 852 414	114 866 626
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		47 332	905 376
Övriga fordringar		769 870	1 359 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		608 149	274 553
		1 425 351	2 538 975
<i>Kassa och bank</i>		7 734 798	7 437 378
Summa omsättningstillgångar		9 160 149	9 976 353
SUMMA TILLGÅNGAR		126 012 563	124 842 979

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 688 199	32 688 199
Fond för yttre underhåll		8 786 877	5 399 921
		41 475 076	38 088 120
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 311 358	-1 690 970
Årets resultat		855 552	1 766 567
		-2 455 806	75 597
Summa eget kapital		39 019 270	38 163 717
Långfristiga skulder	14		
Skulder till kreditinstitut	15	18 590 222	34 765 222
Summa långfristiga skulder		18 590 222	34 765 222
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		64 607 841	48 432 841
Leverantörsskulder		1 195 452	1 053 500
Aktuella skatteskulder		41 776	37 447
Övriga skulder		768 074	736 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 789 928	1 653 878
Summa kortfristiga skulder		68 403 071	51 914 040
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 012 563	124 842 979

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		855 552	1 766 567
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 088 399	3 009 596
Betald skatt		593 505	-365 688
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		4 537 456	4 410 475
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		858 044	-832 609
Förändring av kortfristiga fordringar		-333 596	1 541 642
Förändring av leverantörsskulder		141 952	169 281
Förändring av kortfristiga skulder		167 742	46 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 371 598	5 335 499
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 074 187	-1 397 838
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 074 187	-1 397 838
Årets kassaflöde		297 411	3 937 661
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 437 378	3 499 717
Likvida medel vid årets slut		7 734 789	7 437 378

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 (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 inkomstlaget 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 huvudentäkter, 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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

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

	2024	2023
Årsavgifter	11 673 759	11 049 418
Hyror	1 297 723	1 244 248
Elintäkter	716 100	790 101
Vatten	228 520	217 133
Övriga intäkter	420 303	318 983
Elstöd	0	43 483
	14 336 405	13 663 366

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 054 636	897 026
Reparationer	1 461 152	1 095 837
El	995 597	973 245
Fjärrvärme	1 451 058	1 407 909
Vatten	456 823	538 632
Sophämtning	337 547	622 930

Förvaltningsarvode	353 602	316 247
Övriga driftkostnader	990 794	908 437
	7 101 209	6 760 263

Not 4 Underhållskostnader

	2024	2023
Byggnad invändigt	16 736	213 044
Byggnad utvändigt	327 690	0
	344 426	213 044

Not 5 Övriga kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	376 040	361 600
Medlemsavgifter	66 000	66 000
Bankkostnad, ink. stämpelskatt	27 738	27 258
Diverse övriga kostnader	226 845	199 447
	696 623	654 305

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	392 474	330 817
Revisorsarvode	8 664	8 238
Valberedning	11 802	11 226
Arbetsgivaravgifter	86 716	73 787
Övriga personalkostnader		0
	499 656	424 068

Not 7 Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader och ombyggnader	3 049 753	2 970 950
Maskiner och inventarier	38 646	38 646
	3 088 399	3 009 596

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader på långfristiga skulder	1 770 492	855 810
Övriga finansiella kostnader	1 712	0
	1 772 204	855 810

Not 9 Årets resultat

	2024	2023
Årets resultat	855 552	1 766 567
Förslag till avsättning underhållsfond	-2 100 000	-2 100 000
Förslag till disposition underhållsfond	344 426	213 044
Resultat efter underhållspåverkan	-900 022	-120 389

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 565 346	134 322 196
Årets investering	5 046 166	1 243 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 611 512	135 565 346
Ingående avskrivningar	-30 155 313	-27 184 363
Årets avskrivningar	-3 049 753	-2 970 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 205 066	-30 155 313
Utgående redovisat värde	107 406 446	105 410 033
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	107 406 446	105 410 033
Bokfört värde mark	7 172 000	7 172 000
	114 578 446	112 582 033

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	871 634	871 634
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	871 634	871 634
Ingående avskrivningar	-752 624	-713 978
Försäljningar/utrangeringar		0
Årets avskrivningar	-38 646	-38 646
Utgående ackumulerade avskrivningar	-791 270	-752 624
Utgående redovisat värde	80 364	119 010

Not 12 Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ombyggnad etapp 3 och 4		
Ingående anskaffningsvärden	2 164 483	2 009 795
Årets anskaffning	28 021	154 688
	2 192 504	2 164 483

Not 13 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
1 andel i HSB Göteborg Ek.för.	500	500
1 andel i Folkteatern	600	600
	1 100	1 100

Not 14 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
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 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Danske Bank	0,67	2026-11-30	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	0	12 000 000
Swedbank	1,15	2024-12-20	0	14 042 841
Swedbank	0,54	2024-08-23	0	10 000 000
Danske Bank	1,39	2027-03-31	7 590 222	7 590 222
Danske Bank	1,20	2024-10-02	0	11 390 000
Danske Bank	4,59	2024-11-29	0	11 000 000
Danske Bank	2,71	2025-10-02	11 390 000	0
Danske Bank	2,57	2025-12-01	12 000 000	0
Danske Bank	2,55	2025-12-30	11 000 000	0
Swedbank	2,95	2025-02-28	10 000 000	0
Handelsbanken	2,74	2025-12-30	14 042 841	0
			83 198 063	83 198 063
Kortfristig del av långfristig skuld			64 607 841	58 432 841

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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	135 359	110 390
Förutbetalda årsavgifter	1 220 437	1 084 681
Övriga upplupna kostnader	434 132	458 806
	1 789 928	1 653 877

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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

Marie Stifanic

Mikael Trägårdh

Josefin Bergstrand
HSB ledamot

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

2025-03-26 13:49:29 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Tommy Hansson

Tommy Hansson
kattflundra@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.194.124

ULF NETZLER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-31 11:02:47 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULF NETZLER

Ulf Netzler
info@f28deli.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.235.155.10

MIKAEL TRÄGÅRDH Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-26 14:14:28 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Jan Mikael Trägårdh

Mikael Trägårdh
mt@datapartner.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.204.96

MARIE STIFANIC Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-26 12:17:58 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE STIFANIC

Marie Stifanic
mia.stifanic@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.214.21.59

JOSEFIN BERGSTRAND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hanna Josefin Bergstrand

Josefin Bergstrand
josefinbergstrand@hotmail.com

2025-03-27 07:56:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 92.32.77.89

LAILA PEDERSEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: LAILA PEDERSEN

Laila Pedersen
laila.pedersen@borevision.se

2025-04-02 06:53:42 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.252.54.79

VIKTOR STENER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR STENER

Viktor Stener
viktorstener@gmail.com

2025-03-26 13:16:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.37.8.250

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 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. 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 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 Stener
Av föreningen vald revisor

Deltagare

VIKTOR STENER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-26 13:17:37 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR STENER

Viktor Stener
viktorstener@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.37.8.250

LAILA PEDERSEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-02 06:54:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LAILA PEDERSEN

Laila Pedersen
laila.pedersen@borevision.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.252.54.79