



Org Nr: 716409-4885

# Styrelsen för HSB Brf Lustgården i Göteborg

Org.nr: 716409-4885

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖR

## HSB BRF LUSTGÅRDEN I GÖTEBORG

Org. nr. 716409-4885

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

##### Mål och visioner

Brf lustgården är ett privatbostadsföretag och har sitt säte i Göteborg. Enligt föreningens stadgar har föreningen till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och främja medlemmarnas ekonomiska intressen och rättvisa dem emellan samt värna om gemenskap, tillgänglighet, serviceverksamhet och miljö med en långsiktigt hållbar utveckling.

##### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Olivedal 32:6 som har ett taxeringsvärde per 2016-12-31 om 259 628 tkr varav byggnaderna utgör 145 882 tkr och mark 113 746 tkr. Det bokförda värdet per 2016-12-31 är för byggnader och mark 76 292 tkr. Inom fastigheten finns 182 bostadslägenheter med en sammanlagd bostadsyta om 13 412 kvm, samt 5 affärslokaler om 366 kvm, som samtliga är uthyrda. Föreningen äger dessutom lägenheten "Eden" som hyrs ut som gästlägenhet.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Underhåll, reparationer och investeringar

Under verksamhetsåret har föreningens underhållsplan reviderats och anpassats till kommande etapper av underhåll och nyinvesteringar där trapphus, gård, garage, tak m.m. är planlagda.

##### Fastighetsskötsel

Fr.o.m. 2016-01-01 har såväl fastighets- och trädgårdsskötsel som städning utförts av TidX AB.

##### Fastigheten

För att försöka minska energiförbrukningen i vår fastighet har en energikartläggning gjorts och för detta beviljades vi också ett ekonomiskt bidrag på 40 000 kr från Energimyndigheten.

Vi har även under året beställt en obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

Förutom årsstämman har vi även haft 5 stycken extrastämmor för att bl.a. besluta om kommande renoveringar, upphäva depositioner för nyckeltaggar, välja in suppleant till ordinarie ledamot i styrelsen. I syfte att få finansiering till kommande renoveringar och byggnationer har styrelsen, i likhet med föregående verksamhetsår, lagt fram propositioner om att få, i den mån det är möjligt, ombilda åtskilliga utrymmen i föreningens fastighet till nya lägenheter som i första hand är avsedda att säljas till nya medlemmar. Genom dessa åtgärder får vi inte bara in nytt kapital till kassan utan

föreningens omsättning ökar genom fler avgifter och minskat underhåll på ytor som blir till lägenheter.

Under verksamhetsåret har det tagits stämmobeslut om att göra i ordning skyddsrummet till cykelgarage med bl.a. kameraövervakning och kompressor, samtidigt stänga ned övriga cykelrum förutom 2 stycken på Paradisgatan.

Styrelsen har med hjälp av medlem nu utrett om föreningen kan installera sopsug i fastigheten. Se Proposition. Anledningen är att fastighetsskötaren ständigt behöver forsla bort skräp som inte har där att göra vilket ökar kostnaden för föreningen. Halva sophämtningskostnaden består till stor del av kostnaden för alla stopp vi debiteras för de soprum vi har och inte minst för att uppdatera vår förening gällande sophantering som övriga utrymmen till nybyggnadsstandard.

Nytt avtal har tecknats för placering av passersystem hos Aptus.

Översyn har skett av föreningens ordningsregler samt miljöpolicy.

#### Kommunikation

Förutom information på föreningens hemsida har Fikonbladet utkommit 4 gånger under 2016. Föreningen har även en egen Facebook-sida.

#### Uthyrningsrummet Eden

Under 2016 har vår uthyrningslägenhet "Eden" varit uthyrd 94 gånger mot tidigare 124 (2015). Det ger ett snitt på ca 8 nätter/månad mot tidigare 10 (2015). D.v.s. en minskning med ca 24 %.

#### P-platser

Nytt servitutsavtal har tecknats med Brf. Paradiset där vi från 1 april fick loss ytterligare 8 platser till vår ständiga kö.

#### Garage

För att underlätta tillgängligheten har medlemmar sedan föregående verksamhetsår kunnat köpa en fjärröppnare för 500 kr/st. Vi har försett vårt garage med kameraövervakning från G4S. Städning av garage har skett. Vi tittar på lösningar för el- och hybridfordon i garaget.

#### Gården

Gårdens skötsel har sedan 2016-01-01 utförts av TidX AB. Enligt god sed hölls Trädgårdsmingel den 28 maj. Under året anordnades även en Kräftskiva den 23 september.

#### Lekplatsen

Säkerhetsbesiktning har utförts av fastighetsskötaren TidX AB. De redskap som inte blev godkända har tagits bort i avvaktan på gårdsrenovering och inte ersatts med nya. 🙌

## Upphandlingar

Styrelsen har under verksamhetsåret upphandlat nedan tjänster. Vid varje tillfälle har minst 3 företag tillfrågats. Företagen som utsågs var:

- Bygg & Konsult i Väst AB, för renovering och byggnation
- Energi & Miljöteknik i Göteborg AB, för OVK-besiktning
- TidX AB, för administrativ förvaltning
- G4S, för montering av kameraövervakning i garaget
- TWL Väst AB, för renovering och byggnation

## FestU

Förutom tidigare nämnda Trädgårdsmingel och Kräftskiva hölls det även en Julfest den 16 december i Skyddsrummet.

## Bygget

Under 2016 har vi byggt:

Lgh. 179, Kompassg. 7	27,6 kvm.	Är klar och inflyttad.	Såld för 1 950 000 kr
Lgh. 180, Sjömansg. 3	25,1 kvm.	Är klar och inflyttad.	Såld för 1 800 000 kr
Lgh. 181, Sjömansg. 3	20,8 kvm.	Är klar och inflyttad.	Såld för 1 550 000 kr
Lgh. 182, Fjällgatan 28	20,8 kvm.	Är klar och inflyttad	Såld för 1 600 000 kr

Dessutom har vi sålt utrymme:

på P12 15,9 kvm. för 139 800 kr.

Vi har även renoverat:

Trapphuset på Sjömansgatan 3 med en ny minitvättstuga i källarplan.

Trapphuset på Paradisgatan 12 med ny Eden samt renoverad tvättstuga.

Korridorerna mellan Sjömansgatan 1 och Paradisgatan 12 samt mellan Paradisgatan 12 och 14.

## Styrelsen

Styrelsen startade upp sitt verksamhetsår med en givande Kickoff på inrådan av HSB:s representant då halva besättningen var ny. Detta resulterade i att klargöra rollfördelningen, var och ens ansvarsområde och inte minst att starta upp med styrdokument för framtida styrelser för att det i framtiden skall bli lättare att implementera nya ledamöter. En ledamot har under året avgått i förtid.

## Förväntad framtida utveckling

Föreningens ekonomiska läge är stabilare än någonsin. Styrelsen har resonerat om en mängd förslag på förbättringar som vi inom kort kommer att presentera som "Lustgårdens Visionsplan". Vi känner att vi har ett starkt stöd av er medlemmar vilket för oss är väldigt viktigt. Allt vi arbetar med görs för att alla ska få det så bra som möjligt i framtiden. 🙌



Vi har fått väldigt bra input på de extra möten vi haft och de fester vi anordnat för att känna av hur våra idéer uppfattas. Självklart kan ingen begära att alla till 100 % ska hålla med oss.

Vår ambition är inte bara att renovera det nödvändiga utan att höja standarden ett pinnhål så fastigheten får en nybyggnadskänsla med ökad säkerhet, tillgänglighet och inte minst värdet på våra lägenheter.

Då vi har den fantastiska möjligheten med rejält tilltagna utrymmen som arkitekterna på 80-talet skapade och som vi till vissa delar kan sälja ut genom nybyggda lägenheter har vi en finansiering för det underhåll som vi har framför oss, självklart inom ramen för de regelverk som ställs idag på utrymmesstorlek och tillgänglighet m.m.

Vår vision för de kommande åren delas upp i följande etapper.

Etapp 2 2017 – Renovera trapphuset på S1 med ny hiss och renovering av tvätt-stugan och även renovering av F28 och P14 med ny hiss, nytt gym och påbörja nedre gården samt bygga 8 nya lägenheter som finansierar det hela.

Etapp 3 2018 – Montera sopsug, renovera resterande trapphus och dess tvättstugor, mellangården samt bygga 13 nya lägenheter som finansierar det hela.

Etapp 4 2019 – Renovera tak och balkongfronter som båda går att energioptimera samt sälja av vindsutrymmen och bygga ett antal nya lägenheter som tillsammans med sparade medel finansierar det hela.

Etapp 5 2020 – Renovera övre gården med stort trädäck, bouleplan och mer gräs-yta samt bygga tvåvånings samlings- och spalokal som finansieras av en liten radhuslänga på övre gården med 5 lägenheter á 28,5 kvm vardera.

Etapp 6 2021 – Bygga ny fastighet på hörntomten Sjömansgatan – Kompassgatan med plats för ca 15 lägenheter som är självfinansierad och som också kan hjälpa till med att amortera ned föreningens lån.

Vi vill samtidigt väva in bättre möjligheter till fler möten medlemmar emellan genom att skapa bättre "Snickebo" och även en "Lounge" där vi som medlemmar kan ha mindre kalas för våra gäster. Vi vill att alla ska känna en stolthet över vår förening.

Vi ska fortsättningsvis vara tacksamma för det globala läget som fortsatt med låga räntor där vi aldrig haft så låga kostnader för föreningens lån som just nu och likaså ständigt ökande pris på våra lägenheter.

Sist men inte minst kommer vi mer och mer gå över till att kalla medlemmarna för delägare vilket vi ju faktiskt är allihop. Detta hoppas vi skall bidra till att fler och fler i framtiden kommer närvara på våra möten och därmed bevaka sitt delägarskap, för många den största investeringen i livet.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Ägarförhållanden, medlemmar och lägenhetsöverlåtelse

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 182 lägenheter (andelar). Dessutom tillkommer HSB Göteborg med en andel. Antalet medlemmar i föreningen var 264 per 2016-12-31 föregående år uppgick antalet medlemmar till 257. Under verksamhetsåret har 8 stycken lägenheter överlåtits. 🇳🇵

## Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Nils Magnusson	Ordförande t.o.m. 2017-03-16
Ulf Netzler	Vice ordförande
Maria Löwenadler	Sekreterare t.o.m. 2016-09-11
Mikael Trägårdh	Ledamot
Anna Hagejärd	Ledamot, sekreterare fr.o.m. 2016-09-12
Anders Levin	Suppleant, ledamot fr.o.m. 2016-10-31
Kristian Isberg	Ledamot utsedd av HSB-förening

Under verksamhetsåret har Maria Löwenadler valt att avgå i förtid. I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Nils Magnusson, Anna Hagejärd och Anders Levin.

Firmatecknare har varit Nils Magnusson, Ulf Netzler och Mikael Trägårdh, två i förening. Föreningsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma för verksamhetsåret 2016 hölls den 30 maj 2016. Vid stämman deltog 63 röstberättigade medlemmar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 stycken protokollförda sammanträden (exklusive årsstämman, ett konstituerande möte samt extrastämmorna).

## Revisorer

Revisorer har varit Per-Ivar Thorstenson (ordinarie) och Sven Sivengård (suppleant), valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

## Valberedning

Valberedning har varit Maud Eriksson, Marie-Louise Johansson och Mikael Westerlind.

## Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Nils Magnusson (ordinarie) och Maria Löwenadler (suppleant).

## FLERÅRSÖVERSIKT

Nedanstående poster för år 2012/13 avser 18 månader (övriga 12 månader)

<u>Resultat och ställning tkr</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
Nettoomsättning	11 032	10 939	10 618	15 276	10 185
Resultat efter					
finansiella poster	-2 597	2 198	-1 950	2 362	1 528
Balansomslutning	86 764	80 073	78 085	78 547	76 465
Årsavgiftsnivå för					
bostäder, kr per kvm	661	648	636	624	612
Fond för yttre underhåll	15 916	13 983	16 172	13 661	12 270
Föreningens lån	50 297	50 722	51 096	51 496	52 096
Soliditet	36%	33%	31%	31%	29%



#### Avgifter och hyror

2016-01-01 höjdes årsavgiften enligt plan med 2 % vilket gav en genomsnittlig årsavgift på 661 kr/kvm. Planen på fortsatt årliga avgiftshöjningar om 2 % är oförändrad, vilket ger en ny höjning 2017-01-01 om 2 %.

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

#### **FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not 18)

Eget kapital IB	26 497 167
Årets förändring	4 443 245
Eget kapital UB	30 940 412

#### **RESULTATDISPOSITION**

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 727 786
Årets resultat	<u>-2 596 554</u>
	-868 768

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-4 712 681
Avsättning till underhållsfond	2 100 000
Balanserat resultat	<u>1 743 913</u>
	-868 768





## HSB Brf Lustgården i Göteborg

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	11 032 189	10 938 513
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 032 189</b>	<b>10 938 513</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-6 181 132	-5 774 410
Underhållskostnader	Not 3	-4 712 681	-167 351
Övriga externa kostnader	Not 4	-466 662	-439 593
Personalkostnader	Not 5	-277 500	-219 229
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-1 223 996	-1 000 312
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 861 971</b>	<b>-7 600 896</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 829 782</b>	<b>3 337 617</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 534	31 385
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-771 306	-1 171 224
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-766 772</b>	<b>-1 139 839</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 596 554</b>	<b>2 197 778</b>



**HSB Brf Lustgården i Göteborg****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 76 291 947 70 201 601

Inventarier

Not 11 187 251 86 759

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 12 2 995 335 900 990

79 474 533 71 189 350*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 1 100 1 100

1 100 1 100

Summa anläggningstillgångar

**79 475 633** **71 190 450****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 0 19 108

Övriga fordringar

Not 15 5 860 480 1 115 520

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 260 485 248 342

6 120 965 1 382 970

Kortfristiga placeringar

Not 17 0 7 500 000

Kassa och bank

767 225 0

Summa omsättningstillgångar

**6 888 189** **8 882 970****Summa tillgångar****86 363 823** **80 073 420**

**HSB Brf Lustgården i Göteborg****Balansräkning** **2016-12-31**    **2015-12-31****Eget kapital och skulder**

<b>Eget kapital</b>	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 893 650	8 853 850
Underhållsfond		<u>15 915 531</u>	<u>13 982 882</u>
		31 809 181	22 836 732
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 727 786	1 462 657
Årets resultat		<u>-2 596 554</u>	<u>2 197 778</u>
		-868 769	3 660 435
Summa eget kapital		<b><u>30 940 412</u></b>	<b><u>26 497 167</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	49 896 687	50 321 627
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 20	399 940	399 940
Leverantörsskulder		1 089 542	694 932
Skatteskulder		43 882	15 093
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	637 178	566 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	<u>3 356 182</u>	<u>1 577 904</u>
		5 526 723	3 254 626
Summa skulder		<b><u>55 423 410</u></b>	<b><u>53 576 253</u></b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>		<b>86 363 823</b>	<b>80 073 420</b>



## **HSB Brf Lustgården i Göteborg**

### **Noter**

#### **Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### **Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### **Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

#### **Byggnader**

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 100 år.

#### **Ombyggnader**

Nya lägenheter skrivs av linjärt över 70 år. Övriga ombyggnader skrivs av linjärt över 25 år

#### **Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

#### **Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 48 208 745 kr (48 209 745 tkr).

#### **Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### **Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.





## HSB Brf Lustgården i Göteborg

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	8 868 797	8 652 627
Hyror	908 168	1 067 175
Elintäkter	575 218	607 743
Vattenintäkter	432 304	448 186
Ovriga intäkter	247 702	162 782
	<b>11 032 189</b>	<b>10 938 513</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 120 886	700 804
Reparationer	511 694	866 800
El	1 063 582	1 049 713
Uppvärmning	1 476 075	1 324 064
Vatten	333 826	340 388
Sophämtning	335 756	340 244
Ovriga avgifter	236 892	214 866
Förvaltningsarvoden	276 223	292 981
Ovriga driftskostnader	826 198	644 551
	<b>6 181 132</b>	<b>5 774 410</b>
<b>Not 3 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	2 334 786	49 209
VVS	0	9 037
El och tele	0	2 027
Hissar	1 730 403	0
Byggnad utvändigt	0	14 383
Markytor	312 369	0
Utrustning	335 123	92 695
	<b>4 712 681</b>	<b>167 351</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	282 340	252 351
Medlemsavgifter	59 400	59 100
Ovriga externa kostnader	124 922	128 142
	<b>466 662</b>	<b>439 593</b>
<b>Not 5 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	170 580	149 500
Revisorsarvode	7 517	6 610
Valberedning	9 969	8 766
Sociala kostnader	57 958	50 623
Kurser och konferenser	31 476	3 729
	<b>277 500</b>	<b>219 229</b>
<b>Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	1 150 354	957 000
Inventarier	73 642	43 312
	<b>1 223 996</b>	<b>1 000 312</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	0	199
Ränteintäkter skattekonto	44	17
Ovriga ränteintäkter	4 490	31 169
	<b>4 534</b>	<b>31 385</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	770 216	1 170 376
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	73
Ovriga finansiella kostnader	1 090	775
	<b>771 306</b>	<b>1 171 224</b>
<b>Not 9 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	-2 596 554	2 197 778
Förslag till avsättning underhållsfond	-2 100 000	-2 100 000
Förslag till disposition underhållsfond	4 712 681	167 351
<b>Resultat efter underhållspåverkan</b>	<b>16 127</b>	<b>265 129</b>







## HSB Brf Lustgården i Göteborg

Noter	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	75 701 894	75 701 894
Årets investeringar	7 240 700	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 942 594	75 701 894
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 672 293	-11 715 293
Årets avskrivningar	-1 150 354	-957 000
Utgående avskrivningar	-13 822 647	-12 672 293
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>69 119 947</b>	<b>63 029 601</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>7 172 000</b>	<b>7 172 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>76 291 947</b>	<b>70 201 601</b>
Taxeringsvärde för Olivedal 32:6		
Byggnad - bostäder	141 000 000	119 000 000
Byggnad - lokaler	4 882 000	2 620 000
	145 882 000	121 620 000
Mark - bostäder	113 000 000	77 000 000
Mark - lokaler	746 000	614 000
	113 746 000	77 614 000
Taxeringsvärde totalt	259 628 000	199 234 000
<b>Not 11 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	323 892	301 814
Årets investeringar	174 134	22 078
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	498 026	323 892
Ingående avskrivningar	-237 133	-193 821
Årets avskrivningar	-73 642	-43 312
Utgående avskrivningar	-310 775	-237 133
<b>Bokfört värde</b>	<b>187 251</b>	<b>86 759</b>
<b>Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
<b>Trapphus</b> ingående anskaffningsvärden	107 081	0
Årets anskaffningsvärden	3 551 804	107 081
Investering	-2 026 300	0
Underhållskostnad	-1 632 585	0
	0	107 081
<b>Gårdar</b> ingående anskaffningsvärden	221 565	0
Årets anskaffningsvärden	90 804	221 565
Underhållskostnad	-312 369	0
	0	221 565
<b>Nya lägenheter</b> ingående anskaffningsvärden	572 344	0
Årets anskaffningsvärden	6 188 707	572 344
Investering	-3 744 000	0
Underhållskostnad	-359 216	0
	2 657 835	572 344
<b>Tvättstuga, Gästlägenhet och lounge</b>	1 687 925	
Investering	-1 470 400	
Underhållskostnad	-217 525	
	0	
<b>Ombyggnad Etapp 2</b>	<b>337 500</b>	
<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>2 995 335</b>	<b>900 990</b>



## HSB Brf Lustgården i Göteborg

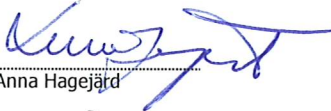
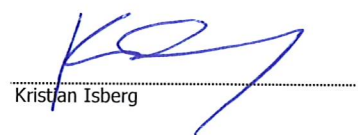
Noter	2016-12-31	2015-12-31			
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
12 andel i Folkteatern.	600	600			
	<b>1 100</b>	<b>1 100</b>			
<b>Not 14 Kundfordringar</b>					
Hyses och avgiftsfordringar	<b>0</b>	<b>19 108</b>			
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	5 858 344	1 113 429			
Skattekonto	1 136	1 091			
Ovrigt	1 000	1 000			
	<b>5 860 480</b>	<b>1 115 520</b>			
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	149 747	162 142			
Upplupna intäkter	110 738	86 200			
	<b>260 485</b>	<b>248 342</b>			
<b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>					
Fasträntepacering HSB Göteborg	<b>0</b>	<b>7 500 000</b>			
<b>Not 18 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 635 205	2 218 645	13 982 882	1 462 657	2 197 778
Res disp enl. stämmobeslut			1 932 649	265 129	-2 197 778
Upplåtelse under året	54 503	6 985 297			
Årets resultat					-2 596 554
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>6 689 708</b>	<b>9 203 942</b>	<b>15 915 531</b>	<b>1 727 786</b>	<b>-2 596 554</b>
<b>Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788732712	0,29%	2016-12-30	10 934 900	249 940
Stadshypotek	249949	1,30%	2019-12-30	14 042 841	0
Swedbank Hypotek	2851135968	4,96%	2017-01-24	6 212 500	50 000
Swedbank Hypotek	852287788	1,32%	2018-09-25	11 516 164	100 000
Swedbank Hypotek	852419027	0,85%	2017-02-24	7 590 222	0
				50 296 627	399 940
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>49 896 687</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					48 296 927
<b>Ställda säkerheter:</b>					
Fastighetsinteckningar				65 370 000	65 370 000
<b>Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				<b>399 940</b>	<b>399 940</b>
<b>Not 21 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				71 109	0
Arbetsgivaravgifter				57 958	0
Mervärdesskatt				7 332	29 816
Inre fond				482 598	514 863
Övriga kortfristiga skulder				18 181	22 078
				<b>637 178</b>	<b>566 757</b>

p



## HSB Brf Lustgården i Göteborg

Noter	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	34 024	80 650
Ovriga upplupna kostnader	2 554 934	597 072
Förutbetalda hyror och avgifter	767 225	900 182
	<b>3 356 182</b>	<b>1 577 904</b>

Göteborg 5/5 2017  
.....  
Anna Hagejård  
.....  
Ulf Netzler  
.....  
Anders Lewin  
.....  
Mikael Trägårdh  
.....  
Nils Magnusson  
.....  
Kristjan IsbergVår revisionsberättelse har 09-05-2017 avgivits beträffande denna årsredovisning  
.....

Av föreningen vald revisor

  
.....  
**Magnus Emilsson**

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



## 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 år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 5/5 2017



Magnus Emilsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Per-Ivar Thorstensson

Av föreningen vald 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 år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.