

ÅRSSTÄMMA



HSB Brf Lustgården

2020



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning enligt årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värdeprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämma om hur vinst eller förlust skall behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader som föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska års-avgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggnings-tillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

KALLELSE

till årsstämma

Datum & plats

Torsdagen den 11 juni kl. 18.00

Dörrarna öppnas först kl. 17.45.

Repslagargården, Repslagaregatan 5.

Deltagande

På grund av det rådande läget med risk för spridning av det nya coronaviruset rekommenderar styrelsen starkt att högst en deltagare per lägenhet ansluter till föreningens stämma.

Du som har möjlighet, och framförallt du som tillhör en riskgrupp, ombeds att nyttja din röst genom ett ombud. Bifogat finner ni blankett för detta. I dessa tider har kravet på att ombudet skall vara delägare i föreningen slopats, vilket betyder att vem som helst kan agera ombud. Likaså är restriktionen om att agera ombud för maximalt en person. Detta innebär att en person kan agera ombud till flera delägare.

Anmälan

För att vi skall kunna genomföra stämman och vidmakthålla de restriktioner som ålagts av Folkhälsomyndigheten om sammankomster med maximalt femtio deltagare, ser vi i styrelsen att du anmäler ditt intresse för deltagande på stämman. Anmälan är inte obligatorisk, men är starkt rekommenderad för att vi skall kunna tillgodose myndigheternas krav.

Anmälan görs genom vår hemsida alternativt genom att lägga en lapp i föreningens brevlåda på Sjömansgatan 1.



Stämman genomförs på enklast möjliga vis utan någon förtäring av vare sig mat eller dryck

FULLMAKT

Varje delägare har en röst. Om flera delägare äger bostadsrätten gemensamt, har de bara en röst tillsammans. Om en delägare äger flera bostadsrätter i föreningen har denne bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Fullmakten skall vara skriftlig och daterad och gäller högst ett år efter dess utfärdande.

Fullmakten ges till _____

Att företräda _____

Med lägenhetsnummer _____

UNDERSKRIFT BOSTADSRÄTTSHAVARE

Härmed låter jag mig företräddas av ovan angivet ombud.

Ort

Datum

Namn

Underskrift

Från ordförandens horisont



Så kan vi åter igen lägga ytterligare ett år till handlingarna för bostadsrättsföreningen HSB Brf Lustgården i Göteborg. Även detta år har varit ett år med många aktiviteter. I skrivandets stund har vi en situation där pandemin på många sätt påverkar vår verksamhet. Låt mig belysa några händelser som påverkat vår verksamhet.

Målsättning för Brf Lustgårdens är nu liksom tidigare att man ska trivas att bo i vårt hus. Genom att hålla en hög nivå på både skötsel av vårt hus, vår mark och i förvaltningen av bostadsrättsföreningen, ska vi erbjuda ett högkvalitativt boende i en ekonomiskt stabil förening. Detta är högt ställda mål och styrelsen arbetar hårt för att nå dessa.

Ekonomi

Vi kan åter igen med tillfredsställelse konstatera att de lån som vi tagit och de lån vi har omsatt till nya har kunnat tecknas till mycket låga räntesatser. Inom den närmaste framtiden kan vi inte se att lånekostnaden kommer att vara problematisk. Styrelsen har stort fokus på kostnader och vi gör stora ansträngningar för att minimera kostnaderna. Under året har kostnaden för renoveringsarbetet minskat eftersom vi under året har haft en lite lägre aktivitet än tidigare år.

Fastighetsunderhåll

Arbetet har pågått enligt plan och arbetet med nedre delen av fastigheten är i slutfasen. Samtidigt har övre delen av fastigheten påbörjats med golvslipning och byte av hissar på Kompassgatan och på Paradisgatan 20. En hel del arbete har också genomförts för att projektera arbetet med att renovera nedre gården. Arbetena här är planerade till våren 2020. Ett långdraget och bitvis jobbigt projekt har varit att byta kabel i vårt fastighetsnät som möjliggör för Telia att öka till en bandbredd som möjliggör framtida krav på nät och utrustning.

Fastighetsförvaltning

Vid årsskiftet har vi bytt leverantörer för städning och teknisk förvaltning. För att säkerställa en bra leverans har ett relativt stort arbete lagt ned på att skriva en specifikation som gör att vi får en så god leverans som möjligt. Vår förhoppning att dessa nya leverantörer skall bli bra framtida samarbetspartner.

Året har vädermässigt varit ett tacksamt år som har inneburit att kostnaden för snöröjning och fjärrvärme har kunnat hållas på en rimlig nivå. I övrigt har den traditionella förvaltningen flutit som planerat.

Tommy Hansson

Ordförande

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val om minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Fråga om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

HSB BRF Lustgården i Göteborg
Org nr 716409-4885

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och föreningen äger fastigheten Olivedal 32:6, vilken är byggd år 1981. Taxeringsvärdet per 2019-12-31 uppgick till totalt 359 656 000 tkr, varav byggnad 161 691 tkr och mark 194 965 tkr. Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Inom fastigheten finns 190 bostadslägenheter med en sammanlagd bostadsyta om 13 700 kvm, samt 6 affärslokaler om 361 kvm, som samtliga är uthyrda. Föreningen äger därtill ett övernattningsrum, ett gym samt en snickarbod som kan nyttjas av föreningens delägare.

Ekonomisk och kameral förvaltning

Föreningens ekonomiska och kamerala förvaltning har under verksamhetsåret administrerats av Plusfastigheter Förvaltning AB (Org.nr. 559083-7497).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Efter analysen av takens kondition har de brister som då påvisats åtgärdats. Därutöver har mossa rensats från taken.

De äldre hissarna på Kompassgatan 5 och 7 samt på Paradisgatan 20 har bytts ut mot moderna, energisnåla hissar som även är ett led i den kommande renoveringen av dessa trapphus.

Utfartsporten från garaget som vetter mot Sjömansgatan har bytts ut mot en ny.

Föreningen har projekterat byte av tätskikt i garage, vilket innebär en renovering av den nedre (norra) delen av innergården. Vidare har en analys av föreningens avloppsstammar gjorts med ett positivt resultat. Detta innebär att inga åtgärder behöver vidtas i nuläget, utan avloppsstammarna blir föremål för normal kontroll och underhåll.

Betongplattorna på gården har rengjorts från mossa och övrig beläggning.

Ekonomi

Ekonomi har fortsatt varit stabil. Föreningen planerar avgiftshöjningar om 2 % årligen framöver för att finansiera kommande renoveringar.

Väsentliga avtal och upphandlingar

Kameral och teknisk fastighetsförvaltning har under 2019 utförts av TidX Förvaltning AB, Org. Nr 556743-8345. Från och med den 1 januari 2020 har den tekniska fastighetsförvaltningen överlåtits till SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, Org. Nr. 556576-7299.

Ett förfallet lån om drygt 14 MSEK har omsatts i ett nytt lån till bättre ränta.

Handwritten signatures and initials in blue ink:
A large signature on the left, a signature that looks like "Cla" in the middle, and several other initials and marks on the right, including a checkmark and a signature that looks like "My".

Föreningen har sålt av utrymmen till delägare för införlivning i deras respektive lägenheter, vilket gett föreningen engångsintäkter på 215 tkr samt framgent också ökade intäkter för föreningen. Utöver detta så minskar underhållskostnaden för föreningen motsvarande de avyttrade ytorna.

Garage

I föreningens garage finns 162 parkeringsplatser för personbil. 106 är knutna till ~~en lägenhet~~ lägenheter* och 56 uthyrs. Därutöver finns en småbilsplats, samt 15 MC-platser till uthyrning.

Gården

Renoveringen av gården för att bland annat åtgärda tätskiktet till garaget har projekterats och planerats, och kommer att genomföras med start under våren 2020.

Byggnation

Byggnationen fortsätter och innan vi tar nästa steg håller vi som bäst på att avsluta etapp ett och två. En brukarbesiktning har genomförts av styrelsen rörande byggnationer för etapp 1 och 2. En garantibesiktning har även genomförts för de utrymmen och lägenheter vilka producerats under byggetapp 1.

Under året har även föreningens gym blivit färdigställt på Sjömansgatan 3. Även föreningens snickarbod vilken är belägen i garaget vid utfarten har färdigställts och tillgängliggjorts för delägare.

Trapphusen på Paradisgatan 12 och Sjömansgatan 3 har försetts med LED-lister utefter trappan.

Under året har föreningens gym samt snickarbod blivit färdigställda och även öppnat för delägare.

Medlemsinformation

Ägarförhållanden, medlemmar och lägenhetsöverlåtelse

Antalet delägare per 2019-12-31 var 276 stycken, fördelat på 190 lägenheter och 14 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
Christoffer Calås	Ledamot	-
David Burman	Ledamot	-
Henrik Nandra	Ledamot (fr.o.m. 2020-01-01)	Utsedd av HSB-förening
Kristian Isberg	Ledamot (t.o.m. 2019-12-31)	Utsedd av HSB-förening
Mikael Trägårdh	Ledamot	-
Tommy Hansson	Ordförande	-
Ulf Netzer	Vice ordförande	-

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HN", "Cea", "DB", and "MJE".

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Christoffer Calås, Mikael Trägårdh och Ulf Netzler.

Firmatecknare har varit Tommy Hansson, Ulf Netzler och Mikael Trägårdh, två i förening.

Föreningsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 april 2019. Vid stämman var 51 röstberättigade representerade, varav tre fullmakter.

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

Revisorer

Revisorer under verksamhetsåret har varit Per-Ivar Thorstensson (ordinarie revisor) och Sven Sivengård (revisorssuppleant), vilka båda är valda av stämman. Därtill finns en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen under verksamhetsåret har utgjorts av Christoffer Nortier, Maud Eriksson (Ordförande), samt Mikael Westerlind.

Representanter i HSB:s fullmäktige

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

Intern förvaltartjänst

Under året har en intern förvaltartjänst inrättats, vilken har innehafts av Mikael Trägårdh.

Planerad verksamhet för 2020

Under det kommande verksamhetsåret har en lång rad arbeten planerats för att höja standarden i vår förening och för att komma ikapp med eftersatt underhåll. Följande är planerat för kommande år:

- Byte av hissar Paradisgatan 16 samt Paradisgatan 18.
- Golvslipning Paradisgatan 16 samt Paradisgatan 18.
- Avslutning etapp 1&2
- Uppdatera underhållsplan
- Renovering nedre gården
- Upprustning av miljörum K5 och P12 avseende bullernivå och tillgänglighet.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MN", "DB", "15", and "Clea".

Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	11 822	11 539	11 378	11 032
Resultat efter finansiella poster	tkr	-2 072	-622	-3 725	-2 597
Balansomslutning	tkr	109 124	107 340	99 880	86 764
Årsavgiftsnivå för bostäder	kr/kvm	704	690	672	661
Fond för yttre underhåll	tkr	7 619	9 113	13 303	15 916
Föreningens lån	tkr	62 198	62 198	50 212	50 297
Soliditet	%	37	39	43	36

Förändringar i eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	6 801 939	24 686 711	9 113 282	2 208 901	-621 922	42 188 911
Resultatdisposition enligt föreningsstämman						
Disposition ur underhållsfond			-3 594 559	3 594 559		
Avsättning till underhållsfond			2 100 000	-2 100 000		
Balansering av årets resultat				-621 922	621 922	
Upplåtelse under året	22 569	472 431				495 000
Årets resultat					-2 072 008	-2 072 008
Belopp vid årets utgång	<u>6 824 508</u>	<u>25 159 142</u>	<u>7 618 723</u>	<u>3 081 538</u>	<u>-2 072 008</u>	<u>40 611 903</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HNO", "Clu", "DB", and "W".

Resultatdisposition

Förslag till disposition av årets resultat.

Förslag till avsättning till underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsplan enligt nedan motsvarar under året utförda underhåll.

Balanserat resultat	3 081 538
Årets resultat	-2 072 008
	<hr/>
Totalt	1 009 530

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	5 150 189
Avsättning till underhållsfond	-2 100 000
Balanseras i ny räkning	4 059 719
	<hr/>
Totalt	7 109 908

Handwritten signatures and initials:
H
Cla
MN DB
B

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	11 822 386	11 539 402
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>11 822 386</u>	<u>11 539 402</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 050 153	-5 052 858
Underhållskostnader	4	-5 150 189	-3 594 559
Övriga externa kostnader	5	-676 799	-645 134
Personalkostnader	6	-363 336	-289 593
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	7	-1 971 794	-1 931 688
Summa rörelsekostnader		<u>-13 212 271</u>	<u>-11 513 832</u>
Rörelseresultat		-1 389 885	25 570
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-682 123	-647 492
Summa finansiella poster		<u>-682 123</u>	<u>-647 492</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 072 008	-621 922
Resultat före skatt		-2 072 008	-621 922
Årets resultat	9	<u>-2 072 008</u>	<u>-621 922</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HJ", "Cler", "DB", and other illegible marks.

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	98 224 808	98 619 943
Inventarier, verktyg och installationer	11	344 819	366 478
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	3 688 362	3 080 432
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>102 257 989</u>	<u>102 066 853</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	1 100	1 100
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 100</u>	<u>1 100</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>102 259 089</u>	<u>102 067 953</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 119 535	4 644
Övriga fordringar	14	26 862	57 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		329 489	244 564
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 475 886</u>	<u>306 474</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		4 389 104	4 470 147
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>4 389 104</u>	<u>4 470 147</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 864 990</u>	<u>4 776 621</u>
Summa tillgångar		<u>109 124 079</u>	<u>106 844 574</u>

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 983 650	31 488 650
Underhållsfond		7 618 723	9 113 282
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>39 602 373</u>	<u>40 601 932</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 081 538	2 208 901
Årets resultat		-2 072 008	-621 922
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 009 530</u>	<u>1 586 979</u>
Summa eget kapital		<u>40 611 903</u>	<u>42 188 911</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15, 16	39 198 063	62 198 063
Summa långfristiga skulder		<u>39 198 063</u>	<u>62 198 063</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	23 000 000	-
Leverantörsskulder		2 132 972	682 393
Skatteskulder		25 805	51 372
Övriga skulder	17	840 261	817 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 315 075	906 160
Summa kortfristiga skulder		<u>29 314 113</u>	<u>2 457 600</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>109 124 079</u>	<u>106 844 574</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Byggnad

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Nya lägenheter	70 år
Övriga ombyggnader	25 år
Inventarier	5-10 år

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 21,4% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 48 222 217 kr (48 208 745 kr).

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft anställda under året.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter	9 650 401	9 454 990
Hyror	1 109 868	1 050 783
Elintäkter	604 495	590 110
Vattenintäkter	199 934	155 305
Övriga intäkter	257 688	288 214
	<u>11 822 386</u>	<u>11 539 402</u>

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Fastighetskötsel och lokalvård	1 045 679	1 031 011
Reparationer	103 793	112 661
El	917 292	940 348
Uppvärmning	1 409 424	1 500 356
Vatten	337 659	310 665
Sophämtning	441 745	417 517
Förvaltningsarvoden	396 783	394 170
Övriga driftskostnader	397 778	346 130
	<u>5 050 153</u>	<u>5 052 858</u>

Not 4 Underhållskostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Byggnad invändigt	4 733 284	3 580 889
Byggnad utvändigt	330 564	-
Hissar	64 079	-
Markytor	22 262	13 670
	<u>5 150 189</u>	<u>3 594 559</u>

MW
DB
JF
Cler
DB
JF

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskatt	318 070	294 530
Medlemsavgifter	63 397	62 190
Övriga externa kostnader	295 332	288 415
	<u>676 799</u>	<u>645 135</u>

Not 6 Personalkostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	238 280	214 142
Revisorsarvode	7 821	7 668
Valberedning	10 305	10 167
Intern förvaltartjänst	46 500	-
Sociala kostnader	60 430	57 616
	<u>363 336</u>	<u>289 593</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Byggnader och ombyggnader	1 895 419	1 843 825
Inventarier	76 375	87 863
	<u>1 971 794</u>	<u>1 931 688</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "DB" and other illegible marks.

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Räntekostnader långfristiga skulder	681 613	641 730
Övriga finansiella kostnader	510	462
	<u>682 123</u>	<u>642 192</u>

Not 9 Årets resultat

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Årets resultat	-2 072 008	-621 922
Förslag till avsättning underhållsfond	-2 100 000	-2 100 000
Förslag till disposition underhållsfond	5 150 189	3 594 559
Resultat efter underhållspåverkan	<u>978 181</u>	<u>872 637</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	108 718 225	102 373 552
- Årets investeringar	1 500 283	6 344 673
Utgående anskaffningsvärden	110 218 508	108 718 225
Ingående avskrivningar	-17 270 282	-15 426 457
- Årets avskrivningar	-1 895 418	-1 843 825
Utgående avskrivningar	-19 165 700	-17 270 282
Bokfört värde byggnader	91 052 808	91 447 943
Bokfört värde mark	7 172 000	7 172 000
Redovisat värde	<u>98 224 808</u>	<u>98 619 943</u>

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<u>Taxeringsvärde för Olivedal 32:6</u>		
Byggnad - bostäder	160 000 000	141 000 000
Byggnad - lokaler	4 691 000	4 882 000
	<hr/>	<hr/>
	164 691 000	145 882 000
Mark- Bostäder	194 000 000	113 000 000
Mark - Lokaler	965 000	746 000
	<hr/>	<hr/>
	194 965 000	113 746 000
Taxeringsvärde totalt	359 656 000	259 628 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	858 785	776 608
- Inköp	54 716	82 177
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	913 501	858 785
Ingående avskrivningar	-492 307	-404 444
- Årets avskrivningar	-76 375	-87 863
	<hr/>	<hr/>
Utgående avskrivningar	-568 682	-492 307
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>344 819</u>	<u>366 478</u>

CC

 DB

 MU

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Telia		
- Årets anskaffning	111 007	-
	<hr/>	<hr/>
	111 007	0
Gårdar		
Ingående anskaffningsvärden	194 254	-
- Årets anskaffning	91 026	194 254
	<hr/>	<hr/>
	285 280	194 254
Byte elmätare		
- Årets anskaffning	484 813	-
	<hr/>	<hr/>
	484 813	0
Aptus-systemet		
Ingående anskaffningsvärden	1 251 448	-
-Årets anskaffning	-	1 251 448
- Investering	-30 560	-
	<hr/>	<hr/>
	1 220 888	1 251 448
Ventilation lounge		
-Årets anskaffning	106 407	-
	<hr/>	<hr/>
	106 407	0
Ombyggnad etapp 3 och 4		
Ingående anskaffningsvärden	1 634 730	190 010
- Årets anskaffning	-	1 469 530
-Investering	-154 763	-24 810
	<hr/>	<hr/>
	1 479 967	1 634 730
Redovisat värde	<u>3 688 362</u>	<u>3 080 432</u>

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
1 andel HSB Göteborg ek.för.	500	500
12 andelar till Folkteatern	600	600
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>1 100</u>	<u>1 100</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CA", "DB", and "MS".

Not 14 Övriga fordringar

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Skattekonto	26 862	26 391
Övriga kortfristiga fordringar	-	30 875
	<u>26 862</u>	<u>57 266</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Amortering år 2020 enl låneavtal	Lånebelopp 2019-12-31
Danske Bank	1,20	2023-10-02	0	11 390 000
Swedbank	1,51	2022-02-25	0	7 590 222
Danske Bank	0,85	2021-01-24	0	6 175 000
Swedbank	1,15	2024-12-20	0	14 042 841
Danske Bank	0,80	2020-04-30	0	12 000 000
Danske Bank	0,85	2020-12-30	0	11 000 000
Totalt			0	62 198 063

Not 16 Skulder som redovisas i flera poster

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<i>Långfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	39 198 063	62 198 063
<i>Kortfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	23 000 000	-
Summa skulder till kreditinstitut	<u>62 198 063</u>	<u>62 198 063</u>

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under nästkommande år som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med kapitalförfall under kommande räkenskapsår bedöms kunna refinansieras till aktuell volym.

Handwritten signatures and initials: CCu, DB, HW, of, my.

Not 17 Övriga skulder

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Källskatt	101 464	101 856
Arbetsgivaravgifter	60 430	57 616
Mervärdesskatt	35 390	-3 200
Inre fond	641 124	661 155
Övriga kortfristiga skulder	1 853	248
	<u>840 261</u>	<u>817 675</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	34 311	30 104
Förutbetalda hyror och avgifter	2 906 127	320 205
Övriga upplupna kostnader	374 637	555 851
	<u>3 315 075</u>	<u>906 160</u>

#

cca

DB

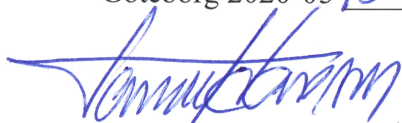
MS

MS

Not 19 Ställda säkerheter

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsinteckning	65 370 000	65 370 000
	<u>65 370 000</u>	<u>65 370 000</u>

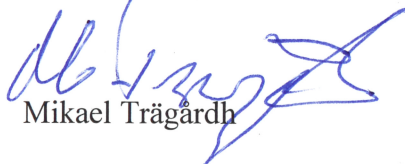
Göteborg 2020-05-18



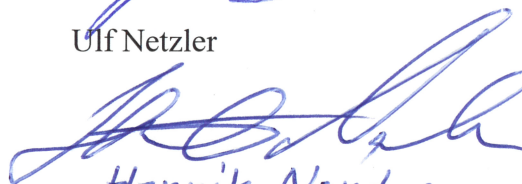
Tommy Hansson
Styrelsens ordförande



Ulf Netzler



Mikael Trägårdh



Henrik Nandra

Kristian Isberg



Christoffer Calås



David Burman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-18.



Magnus Emilsson

BoRevision, revisor förordnad av HSB Riksförbund Av föreningen vald revisor



Per-Ivar Thorstensson

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lustgården för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 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 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 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.
- 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.
- 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.
- 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.

HN
CC
DB
10

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 för räkenskapsåret 2019 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 den 19/5 2020


Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Per-Ivar Thorstensson
Av föreningen vald revisor



BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital indelat i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till ex. skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättning sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är likvida tillgångarna större än kortfristiga skulderna är likviditeten god.



HSB Brf Lustgården

Kontakt: via hemsida eller via postfack

Hemsida: brflustgarden.se

Expedition: Loungen, ingång från Sjömansgatan.
Öppettider anges på hemsidan, normalt första helgfria
måndagen varje månad (undantaget juli – aug) mellan 18:30 och
19:30.

Postfack: Sjömansgatan 1
413 15 GÖTEBORG

Fakturaadress: HSB Brf Lustgården
c/o Plusfastigheter Förvaltning AB
Ragnar Thorgrens Gata 8
431 45 MÖLNDAL

**Anmäl dig till vårt nyhetsutskick
via SMS!**



brflustgarden.se/nyhetsutskick