

# ÅRSSTÄMMA



HSB Brf Lustgården

2021



## 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 värdepprinciper 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 genom poströstning

### Stämmans genomförande

På grund av det rådande läget med risk för spridning av coronaviruset kommer årsstämman att äga rum utan sammankomst. Stämman kommer att hållas under överseende av två justerare för att säkerställa att den demokratiska processen går rätt till, samt för kontrollräkning av poströster.

### Röstning

Röstning kommer att vara möjlig såväl elektroniskt som på papper. Fullständig information om hur du går till väga för att poströsta elektroniskt, samt övriga upplysningar kring stämman kommer att anslås via föreningens webbplats och på föreningens elektroniska anslagstavlor senast torsdagen den åttonde juni.

*Du som inte har möjlighet att rösta eller ta del av information via digitala medier ombeds att lägga en lapp i föreningens brevlåda på Sjömansgatan 1 med namn samt lägenhetsnummer senast tisdagen den 12 april klockan 12:00, varvid ni kommer att erhålla ett röstningsformulär i pappersformat.*

**Poströsten skall vara styrelsen tillhanda senast den femtonde juni klockan 18:00.**

### Viktiga datum och tider

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>2021-04-08 kl. 08.00</b> | Senaste datum för styrelsen att presentera upplysningar inför stämman. Den elektroniska poströstningen öppnar.    |
| <b>2021-04-12 kl. 12.00</b> | <i>För dig som avser rösta via papper: sista dagen att begära ut handlingar och röstblankett i pappersformat.</i> |
| <b>2021-04-15 kl. 18.00</b> | Den elektroniska poströstningen stänger.  |



**Stämman genomförs utan sammankomst.**

## *Från ordförandens horisont*

---



Så kan vi återigen lägga ytterligare ett år till handlingarna för bostadsrättsföreningen HSB Brf Lustgården i Göteborg. I början av 2020 talade vi alla om den nya farsoten Covid som drabbade så många och som påverkade arbetet. Detta innebar att formerna för möten och andra sammankomster behövde anpassas. Vi kan dock konstatera att våra byggnadsarbeten inte nämnvärt påverkats av pandemin. Även detta år har varit fyllt med många aktiviteter och mycket arbete. Låt mig belysa några händelser som påverkat året.

**Målsättning** för Brf Lustgården är nu liksom tidigare att man ska trivas med att bo i vårt hus. Genom att hålla en hög nivå på både skötsel av hus och 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**

Under året har liksom alltid annars ekonomin varit i fokus. Vår kostnadskontroll är stor och styrelsen har detta under ständig uppsikt. De byggnadsarbeten som genomförts har inneburit att vår upplåning har ökat under året. Både de nyupptagna och de under året omsatta lånen har tecknats till klart lägre räntor än tidigare. De räntesatser vi i dagsläget har måste betraktas som historiskt låga.

### **Fastighetsunderhåll**

Underhållsarbetena i fastigheten har fortgått som planerat. Under året har arbetena i nedre delen av fastigheten kunnat slutföras. Detta har inneburit att underhållet med kvarvarande fem trapphus, Kompassgatan 5 och 7 samt Paradisgatan 16, 18 och 20 har kunnat fortsätta och planen är att dessa arbeten avslutas under första halvåret 2021.

Ett viktigt underhållsarbete har genomförts och det var att stoppa inläckande väta från nedre gården och in i huskroppen och ner i garaget. Arbetet genomfördes under vår och sommar och avlöpte mycket väl. Ett annat och oväntat arbete som krävdes, var att brandsäkerheten mellan butikerna utefter Fjällgatan måste åtgärdas. Brandbesiktning gav anmärkningar och både ventilation och tätning av brandceller behövde genomföras. Tyvärr blev dessa åtgärder kostnadskrävande och omfattande.

### **Fastighetsförvaltning**

Som jag skrev förra året, bytte vi leverantörer av städning och teknisk förvaltning vid årsskiftet. Arbetena har nu funnit sin form och samarbetet fungerar på ett bra sätt. 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

# VALBEREDNINGENS ARBETE OCH FÖRSLAG 2021

I valberedningen ingår Maud Eriksson(sammankallande), Mikael Westerlind och Christoffer Notier. Valberedningen har under året haft ett flertal möten (promenader i Slottsskogen), telefon och e-postkontakt. Vi har även träffat styrelsen vid ett par tillfällen. Vår strävan har även detta år varit att få in fler kvinnor i styrelsen samt fylla de kompetensbehov som styrelsen efterfrågat. Pandemin har försvårat valberedningens arbete då få tillfällen givits till kontakt med delägare i föreningen.

Valberedningen har haft en önskan att utöka styrelsen med ytterligare en ledamot pga. den arbetsbelastning styrelsearbetet har inneburit under året. Tyvärr har vi inte lyckats med att hitta en person att föreslå i dagsläget. Vi har även försökt hitta en revisorssuppleant samt en person till valberedningen som ersätter Christoffer Notier som under året flyttat från föreningen.

Vi har delat ut en förfrågan, intresseanmälan, till samtliga delägare med förhoppningen att vi skulle få namn på personer som är intresserade av att engagera sig i föreningen. Tyvärr har ingen visat något intresse. Vi hoppas ändå att vi kan få intresserade att anmäla sig och i så fall ha möjlighet att välja in dessa vid en eventuell extrastämma i höst.

## **Nuvarande styrelse**

Ulf Netzler ledamot, vald t.o.m. 2022

Tommy Hansson ledamot och ordförande, i tur att avgå

Christoffer Calås ledamot, vald t.o.m. 2022

David Burman ledamot, i tur att avgå

Markus Landström, ledamot, vald t.o.m 2022

Henrik Nandra, ledamot utsedd av HSB

## **Valberedningens förslag till ny styrelse 2021**

I tur att avgå är Tommy Hansson och David Burman. Tommy Hansson ställer upp för omval. David Burman ställer inte upp för omval då han planerar flytta från föreningen inom kort.

Mikael Trägårdh som tidigare suttit i styrelsen föreslås som ny ledamot.

Tommy Hansson väljs till styrelsens ordförande på en tid av ett år.

Mikael Trägårdh väljs till ledamot på en mandattid av två år

## **Valberedningen förslag till revisor och revisorssuppleant**

Valberedningen föreslår en ordinarie revisor samt ingen revisorssuppleant.

Annika Svensson, Fjällgatan 28, revisor

Mandattid 1 år.

## **Valberedningens förslag till valberedning**

Maud Eriksson, Sjömansgatan 3, omval

Mikael Westerlind, Paradisgatan 20, omval

Mandattid 1 år.

## **Styrelsens arvode**

Då styrelsens arvode inte höjt sedan 2019 föreslår valberedningen en höjning av arvodet.

Valberedningen föreslår arvode till styrelsen baserat på inkomstbasbelopp (IBB) för 2021 enligt den tabell som presenterades på stämman 2019 som innebär att ordföranden får 85% (75+10) av IBB, vice ordförande 90% (70+20) av IBB, driftsansvarig 75% (65+10) av IBB, ekonomiansvarig 65% av IBB och sekreterare 55% av IBB. De extra tilläggen om 10 och 20 procentenheter inom parentes är tillägg för det merarbete som föreningens byggprojekt innebär. Valberedningen föreslår att styrelsen får mandat att fördela dessa belopp. Inkomstbasbeloppet för 2021 uppgår till 68 200 kronor.

Valberedningen föreslår att arvodet till revisorerna höjs med 2%.

Valberedningen föreslår att arvodet till valberedning skall uppgå till 16% av IBB men att hänsyn ska tas till att det nu bara är två personer. Beloppet för den tredje dras av från summan.



# STYRELSENS KOMMENTARER OCH YRKANDEN PÅ MOTIONER

Att genomföra en stämma genom enbart skriftlig dokumentation är ett mycket önskat sätt. Detta har enligt styrelsens mening brister i den viktiga dialogen och gynnar inte öppenhet och demokrati. Tyvärr är det på grund av rådande pandemi det enda sätt varmed en stämma i nuläget kan genomföras.

Styrelsen har för avsikt att genomföra en extrastämma så snart detta är praktiskt och regelmässigt möjligt. Mot den bakgrunden kommer styrelsens yrkande på många av motionerna att vara bordläggning, för att på den kommande extrastämman tas upp till behandling på ett mer traditionellt sätt. Det är styrelsens förhoppning, att detta arbetssätt kan öka möjligheten för stämmodeltagarna till en ökad insikt i motionernas innebörd och konsekvens.

---

## MOTION FRÅN ANDERS BERG

1. Vid beslut som påverkar oss medlemmar och vår boende situation skall information delas ut, och vid behov skall besluten kunna diskuteras (eventuellt röstas om). Detta kan ske genom att beslut/förslag läggs ut på vår hemsida och vi medlemmar får chans att göra vår röst hörd.

### **Styrelsens kommentar.**

Enligt de stadgar som föreningsstämman har antagit, fastställs att styrelsen har att ansvara för den löpande driften av fastigheten samt genomföra de beslut föreningsstämman har fattat vid ordinarie- och extrastämmor. En förändring av denna ordning, i enlighet med motionärens förslag, skulle detta frångå befintliga stadgar och arbetssätt.

### **Styrelsens yrkande: avslag på motionen**

2. Vår gemensamma gård behöver skötas om, så en erkänd trädgårdsfirma bör anlitas för att hålla ordning (dessa skall hållas ansvariga ifall de inte sköter sitt uppdrag till belåtenhet). Gården har potential att sprida glädje till oss boende men behöver skötas om året runt.

### **Styrelsens kommentar.**

Sedan hösten 2020 har en entreprenör med professionella trädgårdsmästare anlits för att löpande underhålla och utveckla vår innergård. Vi skall dock vara medvetna om, att grönytan mellan Brf Ekmans Minne och oss är av Länsstyrelsen K-märkt och detta innebär att vår handlingsfrihet för denna yta är begränsad.

### **Styrelsens yrkande: avslag på motionen**

3. Vår fina gran vi haft i minst 30 år blev beskuren så pass vårdslöst att den dog, vi önskar att föreningen införskaffar en ny ädelgran så vår tradition får leva vidare.

### **Styrelsens kommentar.**

Trädgårdsmästare hos vår entreprenör genomförde en besiktning av granen men meddelade att den var död och behövde avlägsnas. Samråd genomföres med Brf Ekman Minne och beslut fattades att ta bort granen och så gräs på ytan. Även i detta fall gäller att grönytan är av Länsstyrelsen K-märkt och detta innebär att vår handlingsfrihet för denna yta är begränsad.

### **Styrelsens yrkande: avslag på motionen**

4. Grillplatserna behöver fler bord och bänkar samt en ny takställning, kanske är dags att permanent uppföra riktiga tak och inte duk som i dagsläget. Dessa sällskapsytor spelar ju extra stor roll i



dessa tider med pandemi.

#### **Styrelsens kommentar.**

Våra bord, bänkar och paviljonger på innergården är ett viktigt inslag i trivsel på innergården. Under vintern har beslut tagits att låta utemöbler vara kvar eftersom umgänge ute under pandemin kunde vara till gagn för de boende.

#### **Styrelsens yrkande: bordlägges**

---

### **MOTION FRÅN CARL CEDERGREN**

Ge styrelsen i uppdrag att ta framförslag på framtida internetanslutning.

#### **Bakgrund**

Idag har vi en fiberanslutning i fastigheten som är exklusivt tillgänglig för Telia, samt möjlighet att via vårt kabelnät få tillgång till ComHem, som leverantörer av internet till de boende i fastigheten.

Genom att antingen öppna upp nätet så att varje hushåll själva kan välja leverantör, eller genom att teckna ett gruppavtal så kommer vi kunna få bättre och billigare internetanslutning för samtliga boende.

#### **Motivering**

Idag finns det många alternativ när det kommer till internetleverantörer och jag vill ge styrelsen i uppdrag att se över de alternativ som finns tillgängliga för oss boende och presentera dem på nästa årsmöte så att vi gemensamt kan få bestämma hur anslutningen till vår fastighet skall hanteras då vårt avtal med Telia löper ut.

#### **Yrkande**

Att årsmötet ger styrelsen i uppdrag att se över de alternativ som finns tillgängliga för oss boende och presentera dem på nästa årsmöte.

Carl Cedergren, P12

#### **Styrelsens kommentar**

Styrelsen tecknade ett långvarigt avtal med Telia 2017. Avtalet innebär att Telia bekostar en uppgradering av befintligt fastighetsnät till moderna Cat6 standard. Om några år då avtalstiden är på väg att ta slut, kommer styrelsen att genomföra en analys av hur vårt framtida fastighetsnät kan utnyttjas bäst av boende i fastigheten.

#### **Styrelsens yrkande: bordlägges**

---

### **MOTION FRÅN FREDRIK HAGMAN**

Parkeringsförbud på innergården.

Det är dagligen ett flertal bilar parkerade på vår innergård. Det handlar oftast om bilar tillhörande personer som utför arbete i området. Bilarna är i vägen, medför slitage och gör i allmänhet vår innergård mindre attraktiv.

Vid arbete i vår fastighet är det inte något problem att parkera på gatan eller på de platser vi har i garaget avsedda för detta.

Jag föreslår att bilar endast får vistas på vår innergård vid leverans, flytt och liknande, för att underlätta flytt av gods till eller från fastigheter.

Genom att få bort bilarna från våran innergård ser jag att vi får en med attraktiv innergård som kan utnyttjas av alla delägare.

Fredrik Hagman  
Paradisgatan 18, Lgh 74

### **Styrelsens kommentar.**

Principiellt råder det parkeringsförbud på vår innergård för bilar. Generellt är lastning och lossning av material tillåtet. Ibland måste dock undantag från denna regel göras för de hantverkarbilar som löpande behöver tillgång till material och verktyg de inte bara kan lasta av och på. I sådana fall lämnas tillstånd för parkering på innergården. Skulle dessa parkeringstillstånd inte beviljas kommer det att innebära avsevärda kostnadsökningar för oss till följd av att hantverkarna måste köra bilarna in och ut många gånger under dagen.

I motionen anges ”det inte något problem att parkera på gatan eller på de platser vi har i garaget avsedda för detta”. I garaget finns två platser tillgängliga för hantverkare och det täcker inte behovet. Till yttermera visso är ofta takhöjden i garaget också en begränsande faktor. Påståendet att det inte är något problem med att parkera på gatan kanske gäller under ett normalt år då inte människor arbetar hemma på samma sätt som idag. Sanningen är, att det nu är ytterst svårt att finna en parkeringsplats på gatan i vårt närområde.

**Styrelsens yrkande: bordlägges**

---

## **MOTION FRÅN JEAN IRVING FROMELL**

Motion till Föreningsstämma 2021

Hej

Jag vet inte om ni har märkte att det är ett problem med sortering av pappers förpackning in soprummet vid Sjömans gatan 3. Detta behållare är jämte överfull och när sophämtare har varit ligger det massor av förpackningar på golvet som har fallit ur under hämtning. Efter tömning är behållaren överfull inom ett dygn. Det är självklart att mer plats behövs. Jag har också lagt märke till att gymmet som ligger nära cykel rum är inte använde. Jag har hört att detta bero på en granne som upplever ljudet därifrån som störande. Kunde inte styrelse lägga ner gymmet och öppna ett soprum där för wellpapp som kunde frigöra utrymme i den nuvarande soprum för två behållare till pappers förpackningar. Senare kunde vi satsa på ett utegymn på gården. Jag hoppas att detta kanske kan diskuteras på årsmöte om vi kan få en, men iallafall kan ni fundera på mitt förslag.

Med vänlig hälsningar

Jean Irving Fromell Sjömansgatan 3

### **Styrelsens kommentar.**

Problematiken kring soprum är konstant en diskussion som förs löpande. Styrelsen har för avsikt att genomföra en analys och därefter ett åtgärdsförslag till hur de olägenheter som angivits kan minimeras.

**Styrelsens yrkande: bordlägges**

---

## **MOTION FRÅN MAGNUS OLSSON**

Bättre nyttjande av asfaltsplanen på södra delen av innergården

### **Bakgrund**

Såvitt jag själv kunnat se används den asfalterade planen på övre delen av innergården väldigt sällan. Det blir då en outnyttjad yta på innergården, som dessutom ser ganska tråkig ut.

## **Motivering**

Genom att skapa något nytt på denna yta blir det större möjligheter för medlemmarna att använda innergården och den kommer också att bli mera levande.

## **Yrkande**

Jag föreslår att den nuvarande ytan ersätts med någon av dessa två alternativ:

1. Fasta solstolar  
För referens kring detta kan man besöka Nordostpassagen, där det på några ställen byggts upp fasta solstolar på ett väldigt fint sätt. Bl a i anslutning till den stora lekplatsen.
2. Utegym  
Jag är väl medveten om att föreningen har ett gym redan, men detta kanske skulle tilltala en annan målgrupp.

Undertecknat

Magnus Olsson

P20, lgh 044

## **Styrelsens kommentar.**

Som tidigare redovisats, genomförde föreningen under året en renovering av den nedre gården. Den utlösande faktorn var, att väta trängde in genom tätskiktet på gården och in i garage och fastigheten.

Vår gård och asfaltyta på övre gården har samma byggnadsmässiga konstruktion dvs. att under asfaltskiktet ligger ett tätskikt som inte på något sätt bör skadas, så att vatten tränger igenom och skadar garaget under. Att asfaltplanen är lite använd och kanske inte så vacker håller sannolikt alla med om. Tyvärr har vi ingen möjlighet att placera fastsatta solstolar eller utegym på denna yta, även om det skulle vara trevligt. I underhållsplanen finns en planering att renovera återstående delar av innergården, men det ligger sannolikt en del år framöver.

## **Styrelsens yrkande: bordlägges**

---

## **MOTION FRÅN BRITT-MARIE ESPLUND**

Hobbyrum istället för gym.

Om gymmet inte kan vara kvar på grund av klagomål m.m. har jag förslag att det kan bli ett hobbyrum där man kan sitta och sy, måla och ägna sig åt hobbyverksamhet som inte stör grannar. Behöver bara inredas med några bord och stolar, ingen större kostnad. Ligger då också nära snickarrummet om man vill kombinera verksamheter i båda rummen.

MVH Britt-Mari Esplund

Paradisgatan 20

## **Styrelsens kommentar.**

Något beslut om framtiden för gymmet på Sjömansgatan finns idag inte. Styrelsen arbetar med en utredning kring frågan om upplevt buller. Innan beslut tagits kring gymmet är frågan om hobbyrum inte aktuell.

## **Styrelsens yrkande: bordlägges**



---

## MOTION FRÅN ANN-SOFI IVARSSON

motion/motioner angående störande soprum paradig 20

Glas sortering flyttades in i våran soprum utan uppföljning över vad det innebar ljudmässigt för närboende

När soprummet en gång byggdes var sop hållning annorlunda \*Man stoppade all sopor i en påse och tillslöt väl och slängde i en bing.

Nu sorterar vi och öppnar locket på 6 olika bingar

Bra med miljötänk men buller och slam blir plågsamt ljudmässigt .

obs KONSUMTION GLAS,SOPOR ÖKAR FREKVENT!!!

Om man ser till husets ritningar bör man se vart glas sorteringen står, relaterat till drabbat sovrums .

och kanske strategisk flytta på glas bing ???

-----JAG BER NU FÖRENINGENS MEDLEMMAR OM HJÄLP-----

Jag har haft illa ljudstörningar sedan sopsortering startades .

.I olika former, tider kärl och styrelser. Mitt sovrums ligger nu Vid samma vägg rakt ned mot glas bingarna.

Jag har bett olika sittande Styrelser om hjälp under former och har fått en del löften- lite hjälp-men nu är det vidrigt värre.

--och var är den omtalade Taggen ?? som skulle hindra nattliga besök i soprum ?? Att bli väckt i perioder och inte få lugn skapar stress och ohälsa så jag behöver er hjälp !

FRITT FALL

---

De nya bingarna med lock med lås är opålitliga och odryga

Glaset dunsar nu ned fritt fall .Det går inte att sortera glas på ett bra sätt, värdigt, för öron hälsa och omgivningen.(det fungerade bättre när den öppna tunna var lite fylld då kunde man lägga ned sitt glas strategisk MEN VIDRIGT ÄVEN DÅ

Det finns nya typer av sorteringsboxar .där placerar man sitt glas.Man lägger glaset

Boxen är öppen. lägre och de finns

Du kastar inte glaset, du lägger ner det

Människan vill skydda sig mot skadliga ljud men här har vi inte en chans att skydda oss mot glasets skarpa ljud ---

BÄSTA FÖRENING jag hör detta upp till lägenheten och det låter värst när tunnan är tom som du vet !!

.....+

SLOPA DE STORA SOPLOCKEN

---

Många hus fastigheter har tagit bort de stora locken för hänsyn, omsorg till boende

Huset bingar behöver ej bytas ut . Vik tillbaka locket ned mot golvet. så försvinner det oljudet.

en del tänker kanske att det blir mer odör, flugor . flugor har vi ju massor av ända varmare säsong har det suttit kolonier av flugägg runt de bruna bingarna, där du slänger ditt grönsaksavfall.

OBS Tråkigt när grannar i p 20 inte kan sitta på sin balkong ,när det stinker sopa igenom vädringsfönster tom runt hörnet. .

## BÖR ÅTGÄRDAS /

förstå detta med - städ valda områden...

--punktstädning -- När tunnan tömd, hur ser botten ut på den?

Behöver den städas ??

Urlakat sop vatten stinker och sprider smitta !!

## STOPPA FLUGOR OCH INSEKTER

---

med elektriska flugfångare de finns på sjukhus ,restauranger och i många soprum .FLUGOR insekter sprider virusar bakterier

När sanerades soprum P 20 sist ?? då menar jag i från golv till tak. .

## TA BORT GLAS SORTERING IFRÅN SOPRUM

---

Kommunens GRATIS sortering finns runt omkring oss .vi har i närheten två stationer med glas bubblor Föreningen sparar pengar

ELLER

FLYTTA NED HUSET ALL GLASINSAMLING TILL EN PLATS.

---

ev längs ned i källare i garaget ,kanske lite opraktiskt tycker ni men dessvärre ganska bra då har vi lite mer tillsyn i garaget .

Allt går att fixa genom enkel åtgärd.samma tunnor används.

så jag ber om busenkelt

## GÖRA SOPRUMMEN TYSTA

---

1 --- slopa glas sorteringen i dess former ( tänk att tunnorna är olämpliga odryga och skadliga för hörsel) kanske bör tas bort

2 --ta bort de stora förlegade skramliga LOCKEN

3-- förbättra städningen -

det är i framtiden kanske dax med små trapphus möten där de boende snabbt träffas och överlägger läget om tillstånd och behov.

lite oroande att man ska kontakta fastighetsskötaren om olika tillstånd och har en styrelse som sedan stoppar och ser till att det inte blir av .

Vissa saker måste fixa omgående där ska ett trapphus ha veto Folk har uppsyn och vill att det ska fungera och vill ha rent snyggt.

Tror tex inte att någon i denna trappuppgång vill att boende ska störas av soprummet

OM MAN MED SMÅ ENKLA MEDEL KAN RÄTTA TILL OCH FÅ DET TYST jag bad inte om stora ombyggnader av ett soprum utan enkelt sunt förnuft

Inte bara för mig utan egentligen för alla ! Utan Lock och Glas

HÅLL ER FRISKA !

Mvh

Ann-Sofi Ivarsson  
paradisg 20 41316  
Göteborg

#### **Styrelsens kommentar.**

Problematiken kring soprum är konstant en diskussion som förs löpande. Styrelsen har för avsikt att genomföra en analys och därefter ett åtgärdsförslag till hur de olägenheter som angivits kan minimeras.

**Styrelsens yrkande: bordlägges**





## Årsredovisning för 2020, HSB Brf Lustgården

### Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: Årsredovisning BRF Lustgården 2020.pdf

Storlek: 287339 byte

Hashvärde SHA256:

bee727556f69325e3e6629c8512344810b8660b97e07cb3f4197eb98c3f15517

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.*

*För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

### Signerat av 8:

**Kurt Magnus Emilsson**

Signerat med BankID 2021-03-23 08:21 Ref: fd1be153-b2bf-4572-beb0-29be3d56d412

**ANNIKA SVENSSON**

Signerat med BankID 2021-03-22 22:49 Ref: 88b102b1-ffdf-455d-a9ee-c5533ba4f70d

**DAVID BURMAN**

Signerat med BankID 2021-03-19 17:33 Ref: 9d02056c-6918-4729-be88-f17204a82b31

**HENRIK NANDRA**

Signerat med BankID 2021-03-19 17:31 Ref: be8c7d44-50a6-435a-afe1-f8c8e8a3049f

**ULF NETZLER**

Signerat med BankID 2021-03-19 17:23 Ref: 5c83d194-905d-4645-b383-18cf534e0597

**Sven Tommy Hansson**

Signerat med BankID 2021-03-19 17:06 Ref: d8cbd589-c21d-47e6-8476-e52e5b6333e8

**Karl Markus Landström**

Signerat med BankID 2021-03-19 17:03 Ref: 2f77392b-aa0d-4657-978d-a194da72d193

**Christoffer Gabriel Calås**

Signerat med BankID 2021-03-19 16:54 Ref: cb11aca3-bb71-4004-87d5-b3dee93512ac

# Årsredovisning

för

## HSB BRF Lustgården i Göteborg

716409-4885

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för HSB BRF Lustgården i Göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

### 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 2020-12-31 uppgick till totalt 359 656 tkr, varav fastigheter 164 691 tkr och mark 194 965 tkr. Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Bostadsrättsföreningens säte är Göteborg.

Inom fastigheten finns 190 bostadslägenheter med en sammanlagd bostadsyta om 13 778 kvm, samt 6 affärslokaler om 388 kvm, som samtliga är uthyrda. Föreningen äger därtill ett övernattningsrum, ett gym samt en snickarbod som kan nyttjas av föreningens delägare. För närvarande är emellertid övernattningsrum och gym stängda på grund av den pågående pandemin.

##### Ekonomisk och teknisk 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

Året har kännetecknats av stor byggnadsaktivitet som kan sammanfattas enligt följande:

Nedre gården har renoverats i sin helhet med nytt tätskikt och byggandet av en modern och trivsamt lekyta för barn. Som en del av projektet har gångytorna i området försetts med värme för att undvika halka och framtida skador till följd av uppskottad snö över gårdsbrunnarna. Åtgärden innebär också att ytorna inte behöver halkbekämpas med flis samt att salt helt kan undvikas.

Styrelsen har uppfattningen att föreningen har en viktig tillgång i vår innergård. Avtal har träffats med ett företag som har professionella trädgårdsmästare för underhåll av gårdsytorna.

Vid besiktning av ventilation och brandsäkerhet i butikerna utefter Fjällgatan fann besiktningsmännen att brandsäkerheten inte var förenlig med dagens bestämmelser. Detta innebar att ventilationen behövde uppgraderas och förstärkas samt att respektive brandceller behövde förbättras. Detta blev tyvärr ett relativt omfattande arbete med oväntade kostnader.

Arbetet med att renovera trapphusen i fastighetens övre del dvs. Kompassgatan 5 och 7 samt Paradisgatan 16,18 och 20 inleddes och kommer att färdigställas under kommande år.

Vidare har en mängd mindre åtgärder genomförts som t.ex. rengöring av betongplattorna på gården från mossa och övrig beläggning.

##### Ekonomi

Ekonomi har fortsatt varit stabil. Föreningen planerar avgiftshöjningar om 2 % årligen framöver för att kompensera för kostnadsökningar och nödvändigt underhåll.

### Väsentliga avtal och upphandlingar

Under året har dels ett lån om 11 Mkr omsatts till lägre räntekostnad. Vidare har arbetet med att renovera fastigheten inneburit behov av kapitaltillskott på 17,5 Mkr. I det upplånade beloppet kvarstår medel för påbörjad och fortsatt trapphusrenovering under 2021.

### Kommunikation

Föreningen arbetar vidare med att snabbare nå ut till delägare med information. Nytt under året är att de digitala bokningsskärmarna som sitter i entréerna nu visar aktuell uppdaterad information från föreningens hemsida. Detta är ett viktigt steg i att nå ut även till de delägare som inte har möjlighet att själva gå in på hemsidan och tidigare förlitat sig på utdelade informationsblad och fysiska anslag i trapphus.

Under 2020 skickade föreningen ut totalt 3113 SMS till sina delägare. Av föreningens 190 lägenheter har omkring 160 anmält sig till utskicket. Detta gör att föreningen når ut till ungefär 85 % av sina delägare via SMS.

Vid ett flertal tillfällen har även anslag satts upp på särskilda platser för att uppmärksamma delägare kring händelser som ombyggnad eller andra uppmaningar där det är extra viktigt att informationen når ut.

### Uthyrning

Under perioden uthyrdes övernattningsrummen, Adam och Eden, 24 respektive 2 gånger, vilket totalt inbringat intäkter till föreningen om 3 800 kronor under den angivna perioden. Jämfört med tidigare år är dessa belopp mycket låga, och orsaken är den rådande situationen med smittspridning av covid-19 som föranlett styrelsen att tills vidare stoppa möjligheten att hyra rummen sedan i april månad. Dessutom har gästlägenheten Eden stängts och utrymmet avyttrats till en delägare.

### Garage

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

Under september månad genomfördes en städning av garaget, vilket kommunicerades med nyhet på hemsidan, anslag på garagedörrar en vecka innan, samt med påminnelser via SMS två gånger. Detta till trots var det tyvärr många fordon kvar i garaget, vilket gjorde att städningen blev kraftigt försämrad.

### Gården

Under flera år har konstaterats att tätskiktet under nedre gården och garaget varit skadat och väta har läckt in i garage och fastighet. Detta omfattande arbete genomfördes under året. I samband med detta arbete skapades en ny modern lekplats som varit mycket uppskattad av föreningens yngre boende.

### Sammankomster

På grund av rådande omständigheter och myndigheters anvisningar har alla fysiska sammankomsterna uteblivit.

### Byggnation

Renoveringen av vår fastighet fortskrider och i skrivande stund förädlas ytskikten på Paradisgatan 16, 18, och 20 samt på Kompassgatan 5 och 7. I samband med renoveringen har kanalisation dragits för att kunna uppgradera och förnya passagesystem och plattform för informationstavlor och bokningssystem.

## **Medlemsinformation**

### Ägarförhållanden, medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Antalet delägare per 2020-12-31 var 276 fördelat på 190 lägenheter och 16 lägenhetsöverlåtelser har genomförts. Utöver de 190 andelarna, som utgörs av varje lägenhet, tillkommer HSB Göteborg med en andel.

### Styrelse

Under det gångna verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning:

Namn	Roll	Not
Christoffer Calås	Ledamot	-
David Burman	Ledamot	-
Henrik Nandra	Ledamot	Utsedd av HSB-förening
Markus Landström	Ledamot	-
Tommy Hansson	Ordförande	-
Ulf Netzler	Vice ordförande	-

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Tommy Hansson och David Burman. Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

### Föreningsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2020. På grund Folkhälsomyndighetens rekommendationer om maximalt 50 personer vid sammankomster rekommenderade styrelsen att nyttja möjligheten till elektronisk förtidsröstning eller förtidsröstning per brev. Vid fysiskt deltagande vädjade styrelsen om maximalt en representant per lägenhet för att hålla nere det totala deltagarantalet. Vid stämman var 40 röstberättigade representerade, varav två fullmakter och 20 elektroniska poströster.

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

### Revisorer

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

### Valberedning

Valberedningen under verksamhetsåret har utgjorts av:

Namn	Not
Christoffer Nortier	Till och med 2021-01-04.
Maud Eriksson	Ordförande
Mikael Westerlind	-

### 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

Arbetet med att uppgradera fastigheten pågår enligt av stämman beslutade åtgärder. Trapphusen i den övre delen av fastigheten dvs. Kompassgatan 5 och 7 samt Paradisgatan 16,18 och 20 pågår i skrivandets stund. I denna uppgradering innefattas hissar, belysning, passagesystem och målning av ytskikt. Parallellt med detta har också en inledande projektering gjorts för att kunna beskriva för kommande föreningsstämma hur fastigheten skall kunna frigöra ytor för nybyggnad av lägenheter samt renovering av återstående tre tvättstugor.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (tkr)	11 954	11 822	11 539	11 378
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 874	-2 072	-622	-3 725
Balansomslutning (tkr)	122 388	109 124	107 340	99 880
Årsavgiftsnivå för bostäder (kr/m <sup>2</sup> )	715	704	690	672
Fond för yttre underhåll (tkr)	4 569	7 619	9 113	13 303
Föreningens lån (tkr)	79 698	62 198	62 198	50 212
Soliditet (%)	28	37	39	43

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 824 508	25 159 142	7 618 723	3 081 538	-2 072 008	<b>40 611 903</b>
Upplåtelse under året	21 972	682 577				<b>704 549</b>
Disposition ur underhållsfond			-5 150 189	5 150 189		<b>0</b>
Avsättning till underhållsfond			2 100 000	-2 100 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-2 072 008	2 072 008	<b>0</b>
Årets resultat					-6 873 796	<b>-6 873 796</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 846 480</b>	<b>25 841 719</b>	<b>4 568 534</b>	<b>4 059 719</b>	<b>-6 873 796</b>	<b>34 442 656</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	4 059 720
årets förlust	-6 873 796
	<b>-2 814 076</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 100 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-4 568 534
i ny räkning överföres	-345 542
	<b>-2 814 076</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	11 953 526	11 822 386
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>11 953 526</b>	<b>11 822 386</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 617 874	-5 050 153
Underhållskostnader	4	-9 997 221	-5 150 189
Övriga externa kostnader	5	-902 465	-676 799
Personalkostnader	6	-379 427	-363 336
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-2 254 483	-1 971 794
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-18 151 470</b>	<b>-13 212 271</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 197 944</b>	<b>-1 389 885</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-675 852	-682 123
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-675 852</b>	<b>-682 123</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 873 796</b>	<b>-2 072 008</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-6 873 796</b>	<b>-2 072 008</b>
<b>Årets resultat</b>	9	<b>-6 873 796</b>	<b>-2 072 008</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10, 17	104 153 315	98 224 808
Inventarier, verktyg och installationer	11	278 724	344 820
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	1 719 505	3 688 362
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>106 151 544</b>	<b>102 257 990</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	1 100	1 100
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 100</b>	<b>1 100</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>106 152 644</b>	<b>102 259 090</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 057 935	2 119 535
Övriga fordringar		353 403	26 862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		275 007	329 489
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 686 345</b>	<b>2 475 886</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		13 549 510	4 389 104
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13 549 510</b>	<b>4 389 104</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>16 235 855</b>	<b>6 864 990</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>122 388 499</b>	<b>109 124 080</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		32 688 199	31 983 650
Fond för yttre underhåll		4 568 534	7 618 723
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 256 733</b>	<b>39 602 373</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		4 059 720	3 081 538
Årets resultat		-6 873 796	-2 072 008
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 814 076</b>	<b>1 009 530</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>34 442 657</b>	<b>40 611 903</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	55 023 063	39 198 063
<b>Summa långfristiga skulder</b>	15	<b>55 023 063</b>	<b>39 198 063</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		24 675 000	23 000 000
Leverantörsskulder		3 791 968	2 132 972
Skatteskulder		29 882	25 805
Övriga skulder		798 930	840 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	3 626 999	3 315 076
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 922 779</b>	<b>29 314 114</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>122 388 499</b>	<b>109 124 080</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Byggnader

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 48 223 877 kr (48 222 217 kr).

#### 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.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	9 853 391	9 650 401
Hyror	1 084 434	1 109 868
Elintäkter	624 636	604 495
Vattenintäkter	203 115	199 934
Övriga intäkter	187 950	257 688
	<b>11 953 526</b>	<b>11 822 386</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	606 510	1 045 679
Reparationer	70 651	103 793
El	941 392	917 292
Uppvärmning	1 285 403	1 409 424
Vatten	376 355	337 659
Sophämtning	478 670	441 745
Förvaltningsarvode	391 025	396 783
Övriga driftkostnader	467 868	397 778
	<b>4 617 874</b>	<b>5 050 153</b>

### Not 4 Underhållskostnader

	2020	2019
Byggnad invändigt	4 990 035	4 733 284
Byggnad utvändigt	41 798	330 564
Hissar	131 163	64 079
Markytor	4 834 225	22 262
	<b>9 997 221</b>	<b>5 150 189</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	327 690	318 070
Medlemsavgifter	67 350	63 397
Bankkostnad, inkl. stämpelskatt	315 979	0
Övriga externa kostnader	191 446	295 332
	<b>902 465</b>	<b>676 799</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	238 280	238 280
Revisorsarvode	6 586	7 821
Valberedning	10 305	10 305
Intern förvaltartjänst	46 500	46 500
Sociala kostnader	77 756	60 430
	<b>379 427</b>	<b>363 336</b>

### Not 7 Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader och ombyggnader	2 175 539	1 895 419
Inventarier	78 944	76 375
	<b>2 254 483</b>	<b>1 971 794</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader på långfristiga skulder	675 852	681 613
Övriga finansiella kostnader	0	510
	<b>675 852</b>	<b>682 123</b>

### Not 9 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	-6 873 796	-2 072 008
Förslag till avsättning underhållsfond	-2 100 000	-2 100 000
Förslag till disposition underhållsfond	4 568 534	5 150 189
<b>Resultat efter underhållspåverkan (ej full täckning)</b>	<b>-4 405 262</b>	<b>978 181</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110 218 508	108 718 225
Årets investering	8 104 046	1 500 283
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>118 322 554</b>	<b>110 218 508</b>
Ingående avskrivningar	-19 165 700	-17 270 282
Årets avskrivningar	-2 175 539	-1 895 418
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 341 239</b>	<b>-19 165 700</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>96 981 315</b>	<b>91 052 808</b>
Taxeringsvärden byggnader	164 691 000	164 691 000
Taxeringsvärden mark	194 965 000	194 965 000
	<b>359 656 000</b>	<b>359 656 000</b>
Bokfört värde byggnader	96 981 315	91 052 808
Bokfört värde mark	7 172 000	7 172 000
	<b>104 153 315</b>	<b>98 224 808</b>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	913 501	858 785
Inköp	12 850	54 716
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>926 351</b>	<b>913 501</b>
Ingående avskrivningar	-568 681	-492 306
Årets avskrivningar	-78 946	-76 375
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-647 627</b>	<b>-568 681</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>278 724</b>	<b>344 820</b>

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

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Gårdar</b>		
Ingående anskaffningsvärden	285 280	194 254
Årets anskaffningar	0	91 026
Investering	-285 280	0
	<b>0</b>	<b>285 280</b>
<b>Byte elmätare</b>		
Ingående anskaffningsvärden	484 813	0
Årets anskaffning	0	484 813
Investering	-484 813	0
	<b>0</b>	<b>484 813</b>
<b>Aptus-systemet</b>		
Ingående anskaffningsvärden	1 220 888	1 251 448
Investering	-1 220 888	-30 560
	<b>0</b>	<b>1 220 888</b>
<b>Ombyggnad etapp 3 och 4</b>		
Ingående anskaffningsvärden	1 479 967	1 634 730
Årets anskaffning	41 633	0
Investering	0	-154 763
	<b>1 521 600</b>	<b>1 479 967</b>
<b>Övriga pågående nyanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärden	217 414	0
Årets anskaffningar	86 898	217 414
Investeringar	-106 407	0
	<b>197 905</b>	<b>217 414</b>

### Not 13 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
1 andel i HSB Göteborg Ek.för.	500	500
1 andel i Folkteatern	600	600
	<b>1 100</b>	<b>1 100</b>

### Not 14 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	79 698 063	62 198 063
	<b>79 698 063</b>	<b>62 198 063</b>

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Danske Bank	0,69	2023-11-06	11 000 000	0
Danske Bank	1,20	2023-10-02	11 390 000	11 390 000
Danske Bank	0,60	2023-12-30	11 000 000	11 000 000
Danske Bank	0,85	2021-01-24	6 175 000	6 175 000
Danske Bank	0,63	2021-05-31	12 000 000	12 000 000
Swedbank	1,15	2024-12-20	14 042 841	14 042 841
Swedbank	1,51	2022-02-25	7 590 222	7 590 222
Swedbank	0,89	2021-08-28	4 500 000	0
Swedbank	0,87	2021-07-28	2 000 000	0
			<b>79 698 063</b>	<b>62 198 063</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			24 675 000	23 000 000

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

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	65 937	34 311
Förutbetalda hyror och avgifter	3 130 554	2 906 127
Övriga upplupna kostnader	430 509	374 637
	<b>3 627 000</b>	<b>3 315 075</b>

## Not 17 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	80 370 000	65 370 000
	<b>80 370 000</b>	<b>65 370 000</b>

Göteborg den 18 mars 2021

Tommy Hansson  
Styrelsens ordförande

Ulf Netzler

Henrik Nandra

David Burman

Christoffer Calås

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

Magnus Emilsson  
Borevision, revisor utsedd av HSB Riksförbund

Annika Svensson  
Av föreningen utsedd revisor

# Signerat dokument

via <https://min.ebox.nu>



## Revisionsberättelse för 2020, HSB Brf Lustgården

### Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: Revisionsberättelse Lustgården 2020.pdf

Storlek: 108560 byte

Hashvärde SHA256:

a4b2ea79e5e10bffb611fde4ae8fe3a31794854146b8b295faef44d2dc27c063

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.*

*För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

### Signerat av 2:

Kurt Magnus Emilsson

Signerat med BankID 2021-03-23 08:06 Ref: daeea3c1-5888-4885-b8a6-968dc2d0834f

ANNIKA SVENSSON

Signerat med BankID 2021-03-22 22:18 Ref: 961f11fb-d70e-43fb-96c7-fcedd9ddd294





# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lustgården i Göteborg för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lustgården i Göteborg för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

Göteborg den / 2021

.....  
Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Annika Svensson  
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. skattekulder 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](http://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 TidX Förvaltning AB  
Ragnar Thorgrens Gata 8  
431 45 MÖLNDAL

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



[brflustgarden.se/nyhetsutskick](http://brflustgarden.se/nyhetsutskick)