

**Årsredovisning
2010 / 2011
HSB Bostadsrättsförening
Lustgården**



Org Nr: 716409-4885

Styrelsen för HSB brf Lustgården i Göteborg

Org.nr: 716409-4885

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-07-01 - 2011-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

För
HSB Bostadsrättsförening Lustgården i Göteborg

MÅL OCH VISIONER

Enligt föreningens stadgar har föreningen till ändamål bl.a. att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningen äger fastigheten Olivedal 32:6, som har ett taxeringsvärde per 110630 om 180 Mkr, varav byggnaderna utgör 120 mkr och mark 60 mkr. Det bokförda värdet per 110630 är för byggnader är 66 Mkr.

Inom fastigheten finns 177 bostadslägenheter med en sammanlagd bostadsyta om 12 993 kvadratmeter, samt 5 lokaler om 366 kvm, som samtliga är uthyrda. Föreningen äger dessutom lägenheten "Eden", som hyrs ut som gästlägenhet.

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts enligt med föreningens fastställda Underhållsplan

Fastighetsskötsel

Fastighets- och trädgårdsskötsel har ombesörjts av HSB:s Fastighetsservice. Städning sker av FF Fastighetsservice AB.

Digitalt styrelserum

För att; effektivisera, förbättra åtkomst samt säkerställa dokumenthantering har styrelsen beslutat att använda sig av verktyget "Digitalt Styrelserum" som hastas av HSB. Uppladdning av dokument har gjorts och igångsättning planeras hösten 2011.

Hemsida

Styrelsen lanserade vid årsmötet 2010 föreningens hemsida. Den nås på www.hsb.se/goteborg/lustgarden. Styrelsen försöker

Handwritten initials/signature.

att där uppdatera med information om föreningen. Även blanketter mm finns att hämta där.

Uthyrningsrummet Eden

Till vår glädje har renoveringen av uthyrningsrummet slagit väl ut och vi ser en ökning av beläggningen. Eden har under verksamhetsåret varit uthyrd i 132 gästnätter.

Soprum

Upphandling av nytt avtal har skett vilket även innefattar kontinuerlig hämtning av kartonger. Byte och sänkning av kostnader kommer att ske hösten 2011.

Trädgårdsdagar

En trädgårdsdag genomfördes under våren. Medlemmarna gavs då samtidigt möjlighet att röja och slänga överblivna saker i container som fanns tillgänglig. Vi har utökat denna service ytterligare

Lekplatser

Inspektion har skett och åtgärder för rättelse enl. påpekande ligger enl. plan.

Garagestädning

Har skett enl. plan och utförs fyra gånger om året.

Enhetsmätning av el och vatten

Övergång till enhetsmätning av el och vatten under hösten 2010 för alla medlemmar. Systemet har nu kalibrerats samt justerats och löper nu som planerat.

Injustering av värmesystemet och byte av termostatventiler

Under period 2008/2009 genomfördes en energideklaration av fastigheten. Det framkom då att vår energiåtgång var hög och förslag togs fram på hur vi skulle kunna förbättra systemet. Huvudförslaget var att byta våra termostatventiler och därefter injustera vårt värmesystem för att optimera och sänka energiflödet. Beslut togs i styrelsen att genomföra denna förbättring. Projektet genomfördes med många problem på vägen. Dock har föreningen genom projektet fått en grundlig genomgång av fastigheten. Korrigeringar av felaktigheter i grundutförandet har gjorts. Korrigering och rättelse av felaktiga installationer gjorda av medlemmar har påbörjats och slutförs under hösten 2011.

Ventilation för lägenheter och lokaler

Uppgradering och installation skedde höst 2010 – vår 2011 då köksfläktar byttes och ventilationen i våra lägenheter förbättrades. Även ventilationen för lokalerna har åtgärdats. Föreningen har nu fått godkänd OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll). Kvarstår att åtgärda är ventilationen i garaget vilket planeras ske hösten 2011. Med denna åtgärd kommer vi även att påverka vårt energiuttag och därmed sänka

att
dy

el kostanden genom installation av effektivare ventilationsutrustning.

Takterrasser, lagning av övriga balkonger samt fogar mellan huskroppar

Under hösten 2010 samt vår 2011 har renovering/lagning skett. Projektet har löpt enl. både tids och ekonomisk plan.

Inner och ytterbelysning

Projektering av byte av inner och ytterbelysning har påbörjats. Provinstallation av innerbelysning har skett, vår 2011, på Kompassgatan 7. Vid trappan ned till garaget på den nedre delen av gården finns uppsatt en provarmatur för ytterbelysning. Upphandling och installation planeras för ytter- och innerbelysning samt garage under hösten 2011. Projektet genomförs för att förbättra belysningen samt för att sänka våra energikostnader.

Byte av grindar

Översyn för att finna lösning till oljud och lagning har skett.

Badmintonplan

Har iordningställts på den övre gården.

Brandvarnare

De medlemmar som så önskat har fått brand varnare och hjälp med uppsättning av dessa.

P-platser

Då föreningen har önskemål från medlemmar att utöka antalet p-platser för bilar har projekt påbörjats för att se över möjligheterna.

Krav på momsdebitering för hyresgäster

Föreningen kommer att ansöka om att bli Moms registrerad, enligt de krav som Skattemyndigheterna ställer på föreningen för att hantera in och utgående moms på hyra av parkeringsplatser för externa hyresgäster.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Underhållsplanen indikerar att de årliga underhållskostnaderna kan hållas på en rimlig nivå och att saldot för yttre underhåll, som f.n. är ca 12,3 mkr är tillfyllest.

ut
dy

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24/11 2010. I stämman deltog 57 röstberättigade medlemmar.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 177 lägenheter (andelar). Dessutom tillkommer HSB Göteborg med en andel. Antalet medlemmar i föreningen var 234 per 110630. Under året har 15 lägenheter överlåtits.

Styrelse samt suppleanter

Kina Aronsson	ordförande
Bengt Olsson	vice ordförande
Marie-Louise Johansson	sekreterare
Elisabeth Lundström	ledamot
Mikael Kaspersen	ledamot
Karl-Evert Augustsson	ledamot
Kjell Ring	utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Kina Aronsson, Bengt Olsson och Elisabeth Lundström

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kina Aronsson, Bengt Olsson, Mikael Kaspersen, Karl-Evert Augustsson., två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Sven Sivengård med Per-Ivar Thorstensson som suppleant, vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Kina Aronsson med övriga styrelseledamöter som suppleanter.

Valberedning

Valberedning har varit Bo Lennartsson, Maud Eriksson samt Inger Åkerlund.

EKONOMI

Resultat och ställning, tkr	2010/11	2009/10	2008/09	2007/08	2006/07
Nettoomsättning	9 368	9 197	8 715	9 021	9 103
Resultat efter finansiella poster	-760	616	1 237	1 303	1 359
Balansomslutning	75 552	70 147	69 650	68 479	68 302
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	604	643	643	643	643
Fond för yttre underhåll	12 279	11 852	10 270	9 288	8 385
Föreningens lån	52 496	45 973	46 371	47 768	46 382

LA
OK

Avgifter och hyror;

2010-10-01 sänktes årsavgiften med 5 kr/kvm/mån och 2011-01-01 höjdes årsavgiften med 3%.

2011-04-01 avslutades avsättningen till den inre fonden. Som en följd av detta beslutades att sänka årsavgifterna med 150 tkr (motsvarande avsättningen) fördelat enligt andelstalen.

Vid årets slut var årsavgiften 604 kr/kvm.

Från 2011-07-01 höjdes årsavgiften med 4% vilket ger en årsavgift på 612 kr/kvm.

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

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

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 986 558
Årets resultat	<u>-759 776</u>
	1 226 782

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-1 808 595
Avsättning till underhållsfond	1 800 000
Balanserat resultat	<u>1 235 377</u>
	1 226 782



**HSB brf Lustgården i Göteborg**

Resultaträkning		2010-07-01 2011-06-30	2009-07-01 2010-06-30
Nettoomsättning	Not 1	9 368 205	9 196 748
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-5 418 489	-4 560 574
Planerat underhåll		-1 808 595	-1 373 905
Fastighetskatt/avgift		-295 144	-290 719
Avskrivningar	Not 3	-791 104	-489 565
Summa fastighetskostnader		<u>-8 313 332</u>	<u>-6 714 763</u>
Rörelseresultat		1 054 872	2 481 985
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	13 103	21 566
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-1 827 751</u>	<u>-1 887 127</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 814 648</u>	<u>-1 865 561</u>
Årets resultat		-759 776	616 424
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		<u>-1 800 000</u>	<u>-1 800 000</u>
Disposition underhållsfond		<u>1 808 595</u>	<u>1 373 905</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		8 595	-426 095
Resultat efter fondförändring		-751 181	190 329

H
MD



HSB brf Lustgården i Göteborg

Balansräkning

2011-06-30

2010-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	66 020 314	59 221 000
Mark		7 172 000	7 172 000
Inventarier	Not 7	106 413	106 034
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	0	1 167 878
		<u>73 298 727</u>	<u>67 666 912</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	<u>1 300</u>	<u>1 300</u>
		1 300	1 300

Summa anläggningstillgångar 73 300 027 67 668 212

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 691	2 310
Avräkningskonto HSB Göteborg		1 684 771	1 533 246
Övriga fordringar	Not 10	5 697	5 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>557 371</u>	<u>437 634</u>
		2 251 530	1 978 788

Kortfristiga placeringar Not 12 0 500 000

Kassa och bank

Övrigt		<u>186</u>	<u>186</u>
		186	186

Summa omsättningstillgångar 2 251 716 2 478 974

Summa tillgångar

75 551 743 70 147 186



HSB brf Lustgården i Göteborg

Balansräkning

2011-06-30

2010-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

6 540 000

6 540 000

Underhållsfond

12 278 502

11 852 407

18 818 50218 392 407*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 986 558

1 796 229

Årets resultat

-759 776616 424

1 226 782

2 412 653

Summa eget kapital

20 045 28420 805 060

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

52 096 35745 973 091

52 096 357

45 973 091

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

399 940

397 548

Leverantörsskulder

558 001

596 011

Skatteskulder

167 985

171 990

Fond för inre underhåll

915 997

985 736

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 368 1801 217 750

3 410 102

3 369 035

Summa skulder

55 506 45949 342 126

Summa eget kapital och skulder

75 551 74370 147 186

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Panter för fastighetslån

65 370 000

65 370 000

varav frigjorda

0

30 000

Ansvarsförbindelser

Föreningsavgäld till HSB Göteborg

58 876

117 752

H
K

**HSB brf Lustgården i Göteborg****Redovisningsprinciper m.m.**

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 75-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 30 år och enligt progressiv avskrivningsplan som sträcker sig över 20 år respektive 40 år. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10% respektive 33% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

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.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2010-07-01 2011-06-30	2009-07-01 2010-06-30
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	100 800	96 000
Revisorsarvode	4 750	3 500
Sociala kostnader	21 816	25 832
	<u>127 366</u>	<u>125 332</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB brf Lustgården i Göteborg

Noter		2010-07-01 2011-06-30	2009-07-01 2010-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	7 842 984	8 351 628
	Hyror	801 670	801 962
	Elintäkter	387 927	1 064
	Övriga intäkter	448 125	192 095
	Bruttoomsättning	9 480 706	9 346 749
	Avsatt till inre fond	-112 501	-150 001
		9 368 205	9 196 748
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	128 366	132 332
	Fastighetsskötsel och lokalvård	781 982	710 142
	Reparationer	617 643	664 810
	El	1 109 294	475 256
	Uppvärmning	1 533 852	1 416 415
	Vatten	258 548	251 735
	Sophämtning	258 379	239 511
	Övriga avgifter	169 303	188 665
	Förvaltningsarvoden	338 385	317 240
	Övriga driftskostnader	222 738	164 468
		5 418 489	4 560 574
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	769 012	471 967
	Inventarier	22 092	17 598
		791 104	489 565
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	10 898	2 750
	Ränteintäkter skattekonto	99	0
	Övriga ränteintäkter	2 106	18 816
		13 103	21 566
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 825 668	1 887 034
	Räntekostnader kortfristiga skulder	133	33
	Övriga finansiella kostnader	1 950	60
		1 827 751	1 887 127

HT
dyg



HSB brf Lustgården i Göteborg

Noter	2011-06-30	2010-06-30
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	67 002 005	64 602 005
Årets investeringar	7 568 326	2 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>74 570 331</u>	<u>67 002 005</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 781 005	-7 309 038
Årets avskrivningar	-769 012	-471 967
Utgående avskrivningar	<u>-8 550 017</u>	<u>-7 781 005</u>
Bokfört värde	66 020 314	59 221 000
Taxeringsvärde för Olivedal 32:6		
Byggnad - bostäder	116 000 000	116 000 000
Byggnad - lokaler	4 493 000	4 493 000
	<u>120 493 000</u>	<u>120 493 000</u>
Mark - bostäder	58 000 000	58 000 000
Mark - lokaler	1 976 000	1 976 000
	<u>59 976 000</u>	<u>59 976 000</u>
Taxeringsvärde totalt	180 469 000	180 469 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	193 274	193 274
Årets investeringar	22 471	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>215 745</u>	<u>193 274</u>
Ingående avskrivningar	-87 240	-69 642
Årets avskrivningar	-22 092	-17 598
Utgående avskrivningar	<u>-109 332</u>	<u>-87 240</u>
Bokfört värde	106 413	106 034
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	0	1 167 878
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
12 andelar i Folkteatern	600	600
1 andel i Fonus	200	200
	<u>1 300</u>	<u>1 300</u>

HH
dey



HSB brf Lustgården i Göteborg

Noter	2011-06-30	2010-06-30			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	2 197	2 098			
Övriga fordringar	3 500	3 500			
	5 697	5 598			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	297 328	282 916			
Upplupna intäkter	260 043	154 718			
	557 371	437 634			
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Fasträntepaceringar HSB Göteborg ek. för.	0	500 000			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	6 540 000	11 852 407	1 796 229	616 424	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		426 095	190 329	-616 424	
Årets resultat				-759 776	
Belopp vid årets slut	6 540 000	12 278 502	1 986 558	-759 776	
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering	
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek	55553-837632	3,23%	2014-09-30	12 309 570	249 940
Swedbank Hypotek	2556935571	3,95%	2015-12-18	14 042 841	0
Swedbank Hypotek	2851135968	4,96%	2017-01-24	6 487 500	50 000
Swedbank Hypotek	852287788	3,05%	2011-08-28	12 066 164	100 000
Swedbank Hypotek	852419027	3,76%	2013-04-25	7 590 222	0
				52 496 297	399 940
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					52 096 357
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					50 496 597

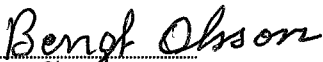
At
duy

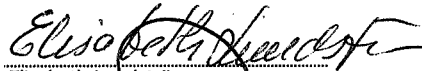


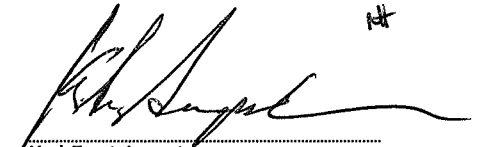
HSB brf Lustgården i Göteborg

Noter	2011-06-30	2010-06-30
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	399 940	397 548
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	254 975	221 903
Övriga upplupna kostnader	346 831	283 834
Förutbetalda hyror och avgifter	766 374	712 013
	1 368 180	1 217 750

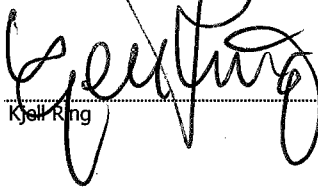
Göteborg 26/10 2011

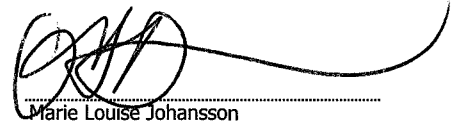

Bengt Olsson

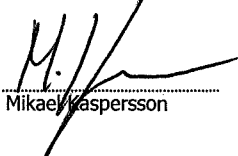

Elisabeth Lundström


Karl-Evert Augustsson



Kina Aronsson

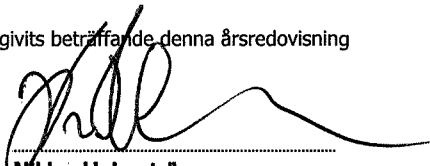

Kjell Ring


Marie Louise Johansson


Mikael Caspersson

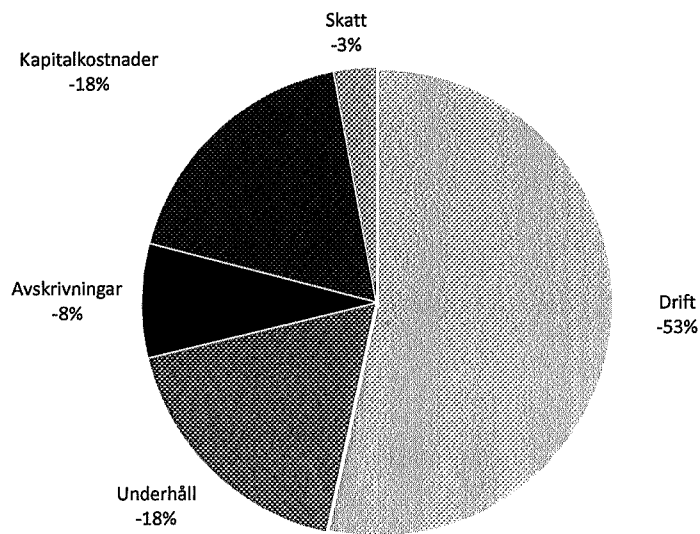
Vår revisionsberättelse har 11 -10-28 avgivits beträffande denna årsredovisning


Sven Sivengård
Av föreningen vald revisor

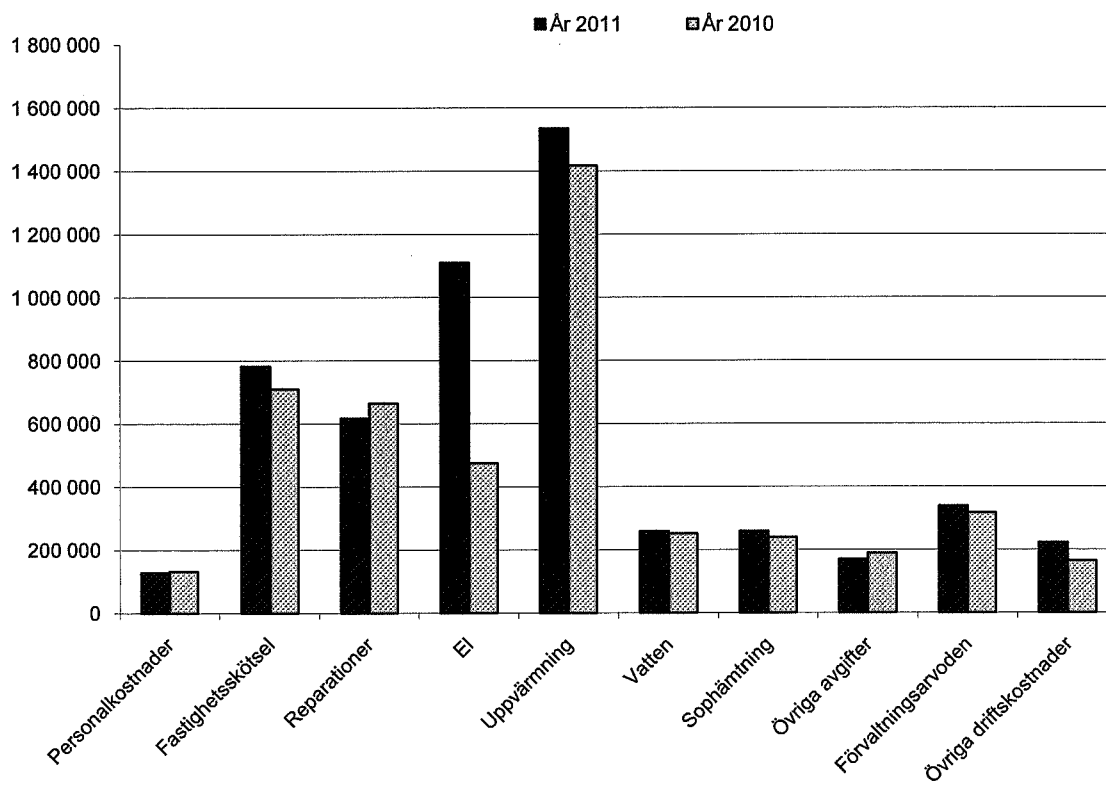

Niklas Holmström
BoRevision AB



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Lustgården i Göteborg

Organisationsnummer 716409-4885

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB brf Lustgården i Göteborg för räkenskapsåret 2010-07-01 - 2011-06-30

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 28/10 2011

Sven Sivengård
Av föreningen vald revisor

Niklas Holmström
BoRevision AB