



Org Nr: 716409-4885

Styrelsen för Hsb Brf Lustgården i Göteborg

Org.nr: 716409-4885

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011-07-01 - 2012-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖR

BRF. 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 samt rättvisa dem emellan.

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningen äger fastigheten Olivedal 32:6 som har ett taxeringsvärde per 2012-06-30 om 180 469 mkr varav byggnaderna utgör 120 mkr och mark 59 mkr. Det bokförda värdet per 2012-06-30 är för byggnaderna 66 mkr.

Inom fastigheten finns 177 bostadslägenheter med en sammanlagd bostadsyta om 12 933 kvm, 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 STYRELSENUM

Under året har styrelsen gått från HSB:s digitala styrelserum till egen hanterad sådan via Google, då detta var både smidigare och gratis. Avtalet med HSB är digitala styrelserum är uppsagt per 2012-12-31.

HEMSIDA

Under året har styrelsen gått från HSB:s hemsida till även här egen hanterad sådan. Den nås på www.brflustgarden.se och vänder sig till såväl medlemmar som andra som har intresse av vår förening, t ex. mäklare. Främsta skälet av bytet är att förnya och modernisera föreningens kommunikation, men även att kunna spara in kostnaden för HSB:s sida. Avtalet med HSB:s hemsida är uppsagt per 2012-12-31. Se nedan som är hämtat ur Fikonbloggen på vår hemsida - med lite info...

- 5/2 Välkommen till bloggen - Vårt första blogginlägg på denna förhoppningsvis framtida, moderna kommunikation inom vår förening.
- 29/2 Masthugget genom linsen - Info om utställning med foto och filmer från 60-talet innan rivningarna i Masthugget på Göteborgs Stadsmuseum.
- 2/3 "Snart har vi stans bästa förening" - Ordförande 11/12 - Intervju med Anders Bergek, ordförande i styrelsen.
- 15/3 Informationsmöten i april - Inbjudan till infomöten 10, 11 och 12 april.
- 28/3 Nytt, nött och åter i bruk - Info om framtida sopsortering.
- 4/4 Medlemmar emellan - Om nya anslagstavlor och postlådor i uppgångarna.
- 5/4 Glad Påsk!
- 8/4 Bilder på Eden - Info med bildgalleri på vår uthyrningslägenhet Eden.
- 9/4 Glöm inte informationsmötena denna vecka! - Påminnelse om infodagarna.
- 11/9 Sista chansen att få mat, vin och information! – Sista Info-påminnelse.
- 16/4 Infomöten – en resumé - Vi informerade om föreningens ekonomi, vår nya kommunikation & engagemang samt framtida aktiviteter. Under dagarna hade vi även en introduktion av våra nya miljörum samt fick 7 trappvärdar att anmäla sig för att främst måna om nya medlemmar och sin trappuppgång. Där utlystes även en tävling gällande framtida planer för vårt skyddsrum.
- 17/4 Trädgårdsmingel 28 april - Info om kommande trädgårdsmingel.
- 21/4 "Kunna gå ut och sätta händerna i jorden..." - Intervju med Marie-Louise Johansson, sekreterare i styrelsen.
- 23/4 Påminnelse garagesopning 24/4 - En liten påminnelse för ett renare garage.
- 24/4 Boka bord till loppisen på lördag! - Påminnelse för vårt gårdsloppis.
- 27/4 Trädgårdsminglet behöver dig - En liten påminnelse inför trädgårdsminglet.
- 28/4 Bilder från Trädgårdsminglet - Bilder och resumé på en trevlig dag där vi tillsammans åt brunch, planterade, rensade och krattade i rabatterna, hade en lyckad prylmarknad, fick hör lite om stadsnära odling, gjorde miljörummet på S3 extra trevligt, gick tipspromenad, hittade ytterligare en trappvärd och avslutade med grillning, god dryck och mingel.
- 1/5 Missad expeditionstjänst första maj - Sorry, i helgyran och vårens värmande sol glömde vi expeditionstjänsten denna vackra dag. Hoppas ingen blev lidande.
- 2/5 Skänk till second-hand! - Info om insamling till second-hand.
- 13/5 Stölder och skadegörelse - Info om en alltmer ökat inslag av klotter, stölder och skadegörelse som vi på något sätt måste ta tag i.
- 24/5 Oj vad vi slänger! - Info om att komplettera med ytterligare 1 miljörum då det slagit väl ut.
- 1/6 Skyddsrummets framtid – vad tycker du? - Påminnelse gällande vår tävling om skyddsrummets framtid.

2017 24/11 ABPP SA, NM 10/11

UTHYRNINGSRUMMET EDEN

Till förnyad glädje har uthyrningen slagit väl ut. Eden har under verksamhetsåret haft 80 bokade gästnätter, och då ska det betäckas att Eden var stängd under hösten 2011. Under halvåret 2012 så har vi haft över 13 nätter/månad i snitt.

SOP- OCH MILJÖRUM

Under året har styrelsen etablerat 5 miljörum som varit framgångsrika. Anledningen har varit att värna om vår framtida miljö men även för att spara kostnader då vi i framtiden kommer att få betala för sopornas vikt istället för volym.

TRÄDGÅRSDAG = TRÄDGÅRDSMINGEL

Se ovan info under bloggen. Ett sätt att få träffas medlemmar emellan som blev till en lyckad dag.

LEKPLATSER

Inspektion har skett och åtgärder för rättelse enl. påpekande är gjorda. Dessutom tar en frivilligt engagerad arbetsgrupp fram förslag på en ny lekplats.

GARAGESTÄDNING

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

ENHETSMÄTNING AV EL OCH VATTEN

Är i fullt bruk med en del problem så här i början. Dock ser vi över det hela då alla bitar ännu inte fallit helt på plats med hur vi skall fördela kostnader för mätning och de tre abonnemang mellan förening och medlemmar. I vart fall är det en given vinst för oss alla.

INJUSTERING AV VÄRMESYSTEM OCH BYTE AV TERMOSTATVENTILER SAMT VENTILATION

Det hela är nu klart och garantibesiktning kommer att genomföras under december månad 2012. Vi har tills denna besiktning är gjord även begärt en mätning av effekterna som än så länge snarast går i fel riktning då den senaste vintern som var betydligt varmare än den förra ändå kostade oss lika mycket i energi. Kanske är det så att vi eldar för kråkorna. Dock kan sägas att luftombytet i lägenheterna är bättre än någonsin.

TAKTERRASSER, LAGNING AV ÖVRIGA BALKONGER SAMT FOGAR MELLAN HUSKROPPAR

Även detta projekt är nu klart och kommer så småningom att garantibesiktigas. Vi kommer inför denna besiktning att fånga upp information från drabbade medlemmar som ännu inte fått något åtgärdat efter senaste besiktningen.

INNER- OCH YTTREBELYSNING

Detta projekt har vi flyttat framför oss då energisnålare led-lampor mer och mer kommit in på marknaden. Då vi begärde in offerter insåg vi ganska snart att ny energisnål belysning skulle lysa upp så pass mycket att våra uppgångar då skulle visas i

Eds OF
NM

fel ljus och att vi även behövde byta både innertak och anslutningar för att få ordning på det hela.

P-PLATSER

Samtliga externa platser har enligt förra årets stämmobeslut sagts upp. Vi håller på med en översyn av att få loss fler platser till de medlemmar som står i kö.

KRAV PÅ MOMSDEBITERING

Föreningen har nu blivit momsregistrerad för externa hyresgäster såsom våra affärsidkare och externa hyresgäster. Dock är inte frågan gällande de servitutsplatser som intilliggande föreningar har ännu fullt utredd.

FÖRENINGSAVGÄLD TILL HSB

Föreningsavgälden som vi betalat till HSB sen huset byggdes är nu slutbetald. Detta innebär en kostnadsbesparing på nästan 60 000 kr årligen.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Det ekonomiska läget är för närvarande inte helt stabilt, eftersom både avsättningar och likvida medel saknas för de renoveringar som skulle behöva göras förhållandevis snart. På den ljusa sidan bör dock nämnas att styrelsen har jobbat hårt med en ekonomisk och operativ plan för hur vi ska slippa drastiska avgiftshöjningar. Givet att de propositioner som vi lagt fram går igenom, så bedömer vi att en årlig höjning av avgiften med 2 % räcker för att både finansiera renoveringar och på sikt skapa en stabilare ekonomi i framtiden.

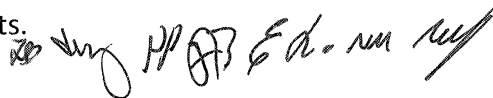
FÖRENINGSFRÅGOR

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22/11 2011. I stämman deltog 54 röstberättigade medlemmar.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN, MEDLEMMAR

Föreningen hade vid årets slut 177 lägenheter (andelar). Dessutom tillkommer HSB Göteborg med en andel. Antalet medlemmar i föreningen var 237 per 120630. Under året har 14 lägenheter överlåtits.



STYRELSE SAMT SUPPLEANTER

Anders Bergek	ordförande
Ulf Netzler	vice ordförande
Marie-Louise Johansson	sekreterare
Elisabeth Lundström	ledamot
Noelle Madsen	ledamot
Per Persson	ledamot
Kjell Ring	utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Marie-Louise Johansson, Noelle Madsen.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Anders Bergek, Per Persson, Ulf Netzler samt Marie-Louise Johansson, 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 Anders Bergek med övriga styrelseledamöter som suppleanter.

VALBEREDNING

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

EKONOMI

RESULTAT OCH STÄLLNING, TKR	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09	2007/08
Nettoomsättning	10 185	9 368	9 197	8 715	9 021
Resultat efter finansiella poster	1 528	-760	616	1 237	1 303
Balansomslutning	76 465	75 552	70 147	69 650	68 479
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	612	604	643	643	643
Fond för yttre underhåll	12 270	12 279	11 852	10 270	9 288
Föreningens lån	52 096	52 496	45 973	46 371	47 768

*Edc AB RD my PP
NM*

AVGIFTER OCH HYROR

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

Efter räkenskapsårets utgång har årsavgiften varit oförändrad.

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	1 235 377
Årets resultat	<u>1 528 309</u>
	2 763 686

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-508 609
Avsättning till underhållsfond	1 900 000
Balanserat resultat	<u>1 372 295</u>
	2 763 686

2011-07-01 PP (P) LÖV. NM 10/11

**Hsb Brf Lustgården i Göteborg**

Resultaträkning		2011-07-01 2012-06-30	2010-07-01 2011-06-30
Nettoomsättning	Not 1	10 185 430	9 368 205
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-4 991 359	-5 418 489
Planerat underhåll		-508 609	-1 808 595
Fastighetsskatt/avgift		-306 295	-295 144
Avskrivningar	Not 3	-901 999	-791 104
Summa fastighetskostnader		<u>-6 708 262</u>	<u>-8 313 332</u>
Rörelseresultat		3 477 168	1 054 872
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	833	13 103
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 949 692	-1 827 751
Summa finansiella poster		<u>-1 948 859</u>	<u>-1 814 648</u>
Årets resultat		1 528 309	-759 776
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-1 900 000	-1 800 000
Disposition underhållsfond		508 609	1 808 595
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-1 391 391</u>	<u>8 595</u>
Resultat efter fondförändring		136 918	-751 181

ED. AB
60. 01/13
NM my

**Hsb Brf Lustgården i Göteborg****Balansräkning****2012-06-30****2011-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	66 272 654	66 020 314
Mark		7 172 000	7 172 000
Inventarier	Not 7	103 826	106 413
		<u>73 548 480</u>	<u>73 298 727</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	1 300	1 300
		<u>1 300</u>	<u>1 300</u>

Summa anläggningstillgångar 73 549 780 73 300 027

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		174	3 691
Avräkningskonto HSB Göteborg		2 311 784	1 684 771
Övriga fordringar	Not 9	5 841	5 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	597 052	557 371
		<u>2 914 851</u>	<u>2 251 530</u>

Kassa och bank

Fonus		186	186
		<u>186</u>	<u>186</u>

Summa omsättningstillgångar 2 915 037 2 251 716

Summa tillgångar**76 464 817 75 551 743**

Ed. ang PP
NM ang

**Hsb Brf Lustgården i Göteborg****Balansräkning****2012-06-30****2011-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

6 540 000

6 540 000

Underhållsfond

12 269 907

12 278 502

18 809 90718 818 502*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 235 377

1 986 558

Årets resultat

1 528 309

-759 7762 763 6861 226 782

Summa eget kapital

21 573 59320 045 284**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

51 696 41752 096 357

51 696 417

52 096 357

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

399 940

399 940

Leverantörsskulder

470 395

558 001

Skatteskulder

198 544

167 985

Fond för inre underhåll

764 220

915 997

Övriga skulder

Not 14

9 023

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 352 6851 368 180

3 194 807

3 410 102

Summa skulder

54 891 22455 506 459**Summa eget kapital och skulder****76 464 817****75 551 743****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

65 370 000

65 370 000

*varav frigjorda***Ansvarsförbindelser**

Föreningsavgäld till HSB Göteborg

0

58 876

Ed. AB AB
NM reg PP

**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 dels enligt en rak avskrivningsplan som sträcker sig över 30 år (garage), 20 år (enhetsmätning) och dels enligt en progressiv plan som sträcker sig över 40 år (terrasser) samt 20 år (ventilation). Avskrivningsplanerna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% respektive 10% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 26,3 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 48 209 tkr.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2011-07-01 2012-06-30	2010-07-01 2011-06-30
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	100 800	100 800
Revisorsarvode	4 750	4 750
Sociala kostnader	31 349	21 816
	<u>136 899</u>	<u>127 366</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Ed. SB PP
M. W. P.



Hsb Brf Lustgården i Göteborg

Noter	2011-07-01 2012-06-30	2010-07-01 2011-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 954 860	7 842 984
Hyror	825 245	801 670
Elintäkter	669 757	387 927
Övriga intäkter	735 568	448 125
Bruttoomsättning	10 185 430	9 480 706
Avsatt till inre fond	0	-112 501
	10 185 430	9 368 205
Not 2 Drift		
Personalkostnader	137 895	128 366
Fastighetsskötsel och lokalvård	782 771	781 982
Reparationer	418 700	617 643
El	1 056 173	1 109 294
Uppvärmning	1 373 790	1 533 852
Vatten	265 483	258 548
Sophämtning	249 781	258 379
Övriga avgifter (<i>fastighetsförsäkring och kabel-tv</i>)	176 512	169 303
Förvaltningsarvoden	283 590	338 385
Övriga driftskostnader	246 664	222 738
	4 991 359	5 418 489
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	879 223	769 012
Inventarier	22 776	22 092
	901 999	791 104
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	0	10 898
Ränteintäkter skattekonto	43	99
Övriga ränteintäkter	790	2 106
	833	13 103
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 941 158	1 825 668
Räntekostnader kortfristiga skulder	7 924	133
Övriga finansiella kostnader	610	1 950
	1 949 692	1 827 751

Ed. Aug PP
NM 2012

**Hsb Brf Lustgården i Göteborg**

Noter	2012-06-30	2011-06-30		
Not 6 Byggnader och ombyggnader				
Ingående anskaffningsvärde	74 570 331	67 002 005		
Årets investeringar	1 131 563	7 568 326		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 701 894	74 570 331		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 550 017	-7 781 005		
Årets avskrivningar	-879 223	-769 012		
Utgående avskrivningar	-9 429 240	-8 550 017		
Bokfört värde	66 272 654	66 020 314		
Taxeringsvärde för Olivedal 32:6				
Byggnad - bostäder	116 000 000	116 000 000		
Byggnad - lokaler	4 493 000	4 493 000		
	120 493 000	120 493 000		
Mark - bostäder	58 000 000	58 000 000		
Mark - lokaler	1 976 000	1 976 000		
	59 976 000	59 976 000		
Taxeringsvärde totalt	180 469 000	180 469 000		
Not 7 Inventarier				
Ingående anskaffningsvärde	215 745	193 274		
Årets investeringar	20 189	22 471		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 934	215 745		
Ingående avskrivningar	-109 332	-87 240		
Årets avskrivningar	-22 776	-22 092		
Utgående avskrivningar	-132 108	-109 332		
Bokfört värde	103 826	106 413		
Not 8 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		
	1 300	1 300		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto	2 229	2 197		
Handkassa	3 612	3 500		
	5 841	5 697		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader	342 528	297 328		
Upplupna intäkter	254 524	260 043		
	597 052	557 371		
Not 11 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 540 000	12 278 502	1 986 558	-759 776
Vinstdisposition enligt stämmobeslut		-8 595	-751 181	759 776
Årets resultat				1 528 309
Belopp vid årets slut	6 540 000	12 269 907	1 235 377	1 528 309

ED. *[Handwritten initials]*
[Handwritten initials]
[Handwritten initials]

**Hsb Brf Lustgården i Göteborg****Noter****2012-06-30****2011-06-30****Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	837632	3,23%	2014-09-30	12 059 630	249 940
Swedbank Hypotek	2556935571	3,95%	2015-12-18	14 042 841	0
Swedbank Hypotek	2851135968	4,96%	2017-01-24	6 437 500	50 000
Swedbank Hypotek	852287788	2,88%	2012-08-28	11 966 164	100 000
Swedbank Hypotek	852419027	3,76%	2013-04-25	7 590 222	0
				52 096 357	399 940

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

51 696 417

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

50 096 657

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

399 940**399 940****Not 14 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdesskatt

9 023**0****Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

238 888

254 975

Övriga upplupna kostnader

330 893

346 831

Förutbetalda hyror och avgifter

782 904

766 374

1 352 685**1 368 180**

Göteborg 5 / 11 2012

Anders Bergék

Elisabeth Lundström

Kjell Ring

Marie Louise Johansson

Noëlle Madsen

Per Persson

Ulf Metzler

Vår revisionsberättelse har 12-11-05 avgivits beträffande denna årsredovisning

Sven Sivengård
Av föreningen vald revisorZeljana Burazor
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor