

Signed Document

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



HSB Brf Lustgården i Göteborg, årsstämma 2022

Signed 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: ÅS2022.pdf

Storlek: 3264165 byte

Hashvärde SHA256:

f5a91e53b6b064effe330bd0971e2669f5fc3f782346665ea23761803f985067

The original file and all signatures are attached to this PDF.

To open the attachments, a dedicated PDF reader may be required.

Signed By 4:

Lennart Torleif Magnusson

Signed with BankID 2022-05-08 19:21 Ref: 739f3928-67a2-4307-a981-c7ca8896e4b4

Mona Ekman

Signed with BankID 2022-05-03 14:11 Ref: 5b4510c4-e304-4f29-a26c-4cc3c2578233

Kristian Berndt Gunnar Isberg

Signed with BankID 2022-05-01 21:40 Ref: c4adccaa-7de5-4c39-b677-3e5df64e715f

Christoffer Gabriel Calås

Signed with BankID 2022-05-01 20:20 Ref: 3bdd7ca8-1279-46d7-a352-ed41eaace3d8

Protokoll fört vid föreningsstämma i
HSB Brf Lustgården
Org.nr 716409-4885

Datum och tid: 2022-04-25, kl 18:00
Plats: Carl Johans församlingshem, Carl Johans kyrkoplan 1
Bilagor:

- Bilaga 1 Närvarolista och röstlängd (6 sidor)
- Bilaga 2 Fullmakt (1 sida)
- Bilaga 3 Årsredovisning (15 sidor)
- Bilaga 4 Revisionsberättelse (3 sidor)
- Bilaga 5 Proposition 1: Nya lägenheter (3 sidor)
- Bilaga 6 Motion 1: Byte av tak (2 sidor)

- 1. Föreningsstämmans öppnande**
Föreningens ordförande Tommy Hansson hälsar alla välkomna och öppnar stämman.
- 2. Val av stämмоordförande**
Mikael Westerlid föreslår Kristian Isberg till stämмоordförande.
Stämman beslutar att utse Kristian Isberg till stämman ordförande
- 3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare**
Kristian Isberg utser Christoffer Calås till protokollförare.
- 4. Godkännande av röstlängd**
Stämman representerar 47 röster fördelat på 58 närvarande delägare och 1 fullmakt (se Bilaga 2).
Stämman beslutar röstlängden (se Bilaga 1) godkänns.
- 5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman**
Stämman beslutar att Henrik Nandra, Fredrik Rudfeldt samt Kristian Isberg får närvara vid stämman.
- 6. Godkännande av dagordning**
Stämman beslutar att dagordningen godkänns.
- 7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet**
Stämman beslutar att välja Mona Ekman och Torleif Magnusson till justerare.
- 8. Val om minst två rösträknare**
Stämman beslutar att välja Hashwan Hawre och Jaqueline Calås till rösträknare.
- 9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning**
Stämman beslutar att kallelse skett i behörig ordning.

- 10. Genomgång av styrelsens årsredovisning**
Fredrik Rudfeldt från TidX som tillhandahåller ekonomisk förvaltning för föreningen går igenom årsredovisningen samt bytet av redovisningsprincip från K2 till K3. Årsredovisningen återfinns i Bilaga 3.
Stämman beslutar att årsredovisningen läggs till handlingarna.
- 11. Genomgång av revisorernas berättelse**
Annika Svensson går igenom revisorernas berättelse som återfinns i Bilaga 4.
Stämman beslutar att revisionsberättelsen läggs till handlingarna.
- 12. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen**
Stämman beslutar att resultat- och balansräkningen skall fastställas.
- 13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen**
Stämman beslutar att fastställa resultatdispositionen.
- 14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter**
Stämman beslutar att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret.
- 15. Fråga om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman**
Valberedningen föreslår att arvoden följer tidigare princip och baseras på inkomstbasbeloppet (IBB)¹.
Stämman beslutar att anta valberedningens förslag gällande arvode.
- 16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter**
Valberedningen föreslår att styrelsen skall bestå av fyra ledamöter plus en HSB-ledamot. En person har valt att tacka nej till sin nominering, därav skillnaden gentemot det tryckta utskickade materialet.
Stämman beslutar att godkänna valberedningens förslag.
- 17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter**
Valberedningen föreslår:
- Tommy Hansson föreslås för omval som ordförande på ett år.
 - Ulf Netzler föreslås för omval på två år.
 - Mia Stifanic föreslås som ny styrelseledamot på två år.
- Stämman beslutar** i enlighet med valberedningens förslag.
- 18. Presentation av HSB-ledamot**
Henrik Nandra presenterar sig.
- 19. Beslut om antal revisorer och suppleant**
Valberedningen föreslår en ordinarie revisor samt en suppleant. Detta skiljer sig från det utskickade materialet.
Stämman beslutar i enlighet med valberedningens förslag.

¹IBB för 2022 är SEK 71 000.

20. Val av revisor/er och suppleant

Valberedningen föreslår Annika Svensson till ordinarie revisor samt Viktor Sterner till revisorssuppleant.

Stämman beslutar i enlighet med valberedningens förslag.

21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen

Stämman beslutar om tre ledamöter i valberedningen.

22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande

Valberedningen föreslås bestå av Maud Eriksson och Mikael Westerlind samt Baris Bici.

Stämman beslutar att välja Maud Eriksson, Mikael Westerlind samt Baris Bici som ledamöter i valberedningen samt Maud Eriksson som ordförande.

23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB

Stämman beslutar att välja detta inom sig.

24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen

a) Proposition 1: Nya lägenheter

Tommy Hansson föredrar bakgrunden för propositionen, som återfinns i Bilaga 5. Ulf Netzler går igenom byggnationsplanerna som återfinns i propositionen.

Frågor uppstår huruvida det går att få bygglov för vissa av lägenheterna och där ombyggnad av förrådet på Paradisgatan 14 innebär nya typ källarfönster nära markplan, samt vart förråd flyttas för de som kommer att beröras. Några förråd kommer eventuellt att behöva byta trappuppgång.

Tidsuppskattning efterfrågas, hur lång tid kommer detta att ta när man väl startar? Det går inte att svara på, men man bör nog räkna med ett år.

Stämman beslutar att bifalla propositionen (ej enhälligt).

b) Motion 1: Byte av tak

En av motionärerna, Karl-Evert, föredrar motionen.

Styrelsens ordförande Tommy Hansson föredrar styrelsens ståndpunkt och yrkande. Styrelsen följer en underhållsplan där takens kondition beaktas löpande.

Motionen återfinns i Bilaga 6.

Stämman beslutar avslå motionen.

25. Föreningsstämmans avslutande

Lägenhet	Röst	Namn	Röst angiven genom ...	Fullmakts- ombud
1	x	Dolonijs, Dan		
2		Svernvall, Fredrik		
3		Thulin, Håkan		
4		Ericson, Charlotta		
5		Ekstrand, Charlotte		
5		Skog, Mikael		
6	x	Florin, Marie		
7		Attar, Sara		
7		Zohrab, Milad		
8		Back, Linnéa		
8		Gräsberg, Hugo		
9		Lindén, Fredrik		
10		Thomas , Leif		
11	x	Söderström, Anders		
12		Ticona de Håkansson, Erika		
12		Håkansson, Axel		
13		Vindblom, Anita		
14	x	Lindroos Gedeborg, Irmeli		
14		Gedeborg, Nils		
15		Norebratt, Anders		
16		Zackrisson Lantz, Mitzi		
16		Lantz, Rune		
17		Trollvik, Marie		
17		Saury, Jean-Michel		
18		Jewell, Jessica		
19		Trumars, Jenny		
20	x	Augustsson, Karl-Evert		
21		Börjesson, Lillemor		
21		Börjesson, Stellan		
22		Holmström, Nancy		
23		Olofsson, Amalia		
23		Eliasson, John		
24		Von Krebs, Björn		
25		Thornström Haagensen, Caroline		
25		Brorsson, Kristoffer		
26		Svernvall, Lena		
27		Kuzmica, Valerija		
27	x	Stener, Viktor		
28		Andersson, Karin		
29		Ranjbar Pazuki, Reza		
30		Maican, Juliana		
30		Maican, George Florin		
31		Häggbloom, Sten		
32		Rödlix, Viktor		
32	x	Andersson, Karin		
33		Långelid, Oskar		
34		Möller, Peter		
35		Ahlberger, Harald		

Lägenhet	Röst	Namn	Röst angiven genom ...	Fullmakts- ombud
36		Pålsson, Gunnel		
37		Eriksson, Robin		
37		Dahlström, Sabina		
38	x	Eklund, Viktor		
38		Eklund Buregård, Annika		
39		Johansson, Viktor		
39		Sörvik, Matilda		
40		Wollter, Niclas		
40		Wollter, Kristian		
41		Taube, Jesper		
42		Skoglund, Bror		
43		Larsson, Uno		
43		Törnqvist, Ulla		
44		Olsson, Magnus		
45	x	Olsson, Bengt		
46		Ivarsson, Ann-Sofie		
47	x	Lindblom, Jenny		
48		Ericsson, Abraham		
49	x	Crisp, Ulrica		
50	x	Röhricht, Caroline		
50		Azimi, Masoud		
51		Winblad, Vanja		
52		Olsson, Eivor		
52		Olsson, Sören		
53	x	Bergholtz, Katarina		
54	x	Grebert , Annika		
55	x	Westerlind, Mikael		
56	x	Esplund, Britt-Mari		
56		Johansson, Jan-Olof		
57		Lovisari, Enrico		
58		Palmqvist, Thomas		
58		Olaison, Milla		
59	x	Rosengren, Erik		
59		Rosengren, Hanna Eun Hei		
60		Hansson, Tommy		
60	x	Poucette Hansson, Elvy		
61	x	Ehrman, Andreas		
62		Holmer, Uno		
63		Aronsson, Kina		
64		Johansson, Marie Louise		
64		Martinsson, Mikael		
65		Josefsson, Birgitta		
66		Olson, Jan		
66		Lagergren, Elisabeth		
67		Bäckestig, Maria		
68		Aadli, Enn		
69		Åkerlund, Inger		
70		Fredriksson Cedergren, Johan		

Lägenhet	Röst	Namn	Röst angiven genom ...	Fullmakts- ombud
71	x	Askerup, Barbro		
71		Askerup, Tomas		
72		Almhöjd, Erik		
73		Kullander, Karin		
74		Hagman, Fredrik		
75		Ingelsten, Henrik		
75		Robertsson, Christina		
76	x	Stifanic, Marie		
77		Sivengård, Britt-Marie		
77	x	Sivengård, Sven		
78		Svensson, Daniel		
78		Jonsson, Nathalie		
79		Goliger, Anders		
80		Hanson, Shik		
81		Bergh, Per-Anders		
81		Bergh, Agneta		
82		Niklasson, Eva-Lena		
82		Niklasson, Kent		
83		Lantz, Isak		
83		Lantz, Beatrice		
84		Nilsson, Bengt		
85		Karlsson, Maria		
86	x	Brandberg, Birgitta		
87		Wallin-Ericsson, Marie-Louise		
88		Mahmutovic, Anela		
90		Wanloo, Johan		
90		Löfdahl, Maria		
91		Gustafsson, Karin		
92	x	Amodeo, Andrea		
92		Gabrielsson, Sofia		
93		Ingen särskild		
94	x	Nordblom, Johanna		
94		Lindgren, Hans		
95	x	Lodeiro, Eva	Fullmakt	174
96		Olofsson, Pär		
97	x	Nilsson, Krister		
97		Klint, Mikael		
98		Höglund, Jack		
98		Polievka, Zuzana		
99		Fälth, Anna		
99		Fälth, Jonas		
100		Löwenadler, Maria		
100		Löwenadler, John		
101	x	Hawre, hazhwan		
102		Andersson, Ann-Marie		
103	x	Centerwall, Karin		
104		Enehall, Ingela		
105		Svingby, Ingrid		

Lägenhet	Röst	Namn	Röst angiven genom ...	Fullmakts- ombud
105		Johansson, Rickard		
106		Bulankina, Olga		
107		Lundström, Elisabeth		
108		Fogelberg, Siri		
108		Carlson, Daniel		
109		Björkegren, Mirja		
109		Almén , Niklas		
110		Lewandowski, Leon		
111		Kilborn, Carl Johan		
112		Svahn, Reine		
113		Holmberg , Maria		
113		Andersson, Nicklas		
114	x	Ekman, Mona		
115		Sjöqvist, Elisabeth		
116	x	Morin, Michael		
117		Mehmedovic, Haris		
117		Cirgic, Emina		
118		Andersson, Birgit		
118		Andersson, Anders		
119		Klasson, Camilla		
119		Klasson, Johan		
120		Guevara Reyes, Emilio		
120	x	Guevara, Birgitta		
121		Eriksson, Charlotta		
121		Roström, Martin		
122		Hasani, Bekim		
122		Hasani, Merima		
123		Kaplan, Hanna		
123		Cedergren, Carl		
124	x	Alvenby, Sofia		
124		Rehnmark, Rikard		
125		Bartholdsson, Kerstin		
125		Frenander, Anders		
126		Tuomi, Ethel		
127		Lundberg, Martin		
127		Sandberg, Louise		
128		Fagefors, Carina		
128		Fagefors, Richard		
129	x	Svensson, Annika		
129		Petersson, Josef		
130		Fernandes, Wostelino		
130	x	Högström, Katarina		
131	x	Persson, Maria		
132		Lind Laurell, Marita		
132		Laurell, Mats		
133		af Wåhlberg, Daniel		
134		Pettersson, Hans-Göran		
135		Graffenberger, Michael		

Lägenhet	Röst	Namn	Röst angiven genom ...	Fullmakts- ombud
136		Korsbo, Leif Erik		
136	x	Korsbo, Yvonne		
137	x	Landström, Markus		
138		Thorn, Åke		
138	x	Thorn, Ulla		
139		Källström, Daniel		
140	x	Rudkowska, Margareta		
140		Magnusson, Torleif		
141		Carlsson, Göran		
142		Lindström, Gunilla		
143		Levin Stensson, Klara		
143		Sandlund, Carl		
144		Mattsson, Ronny		
145		Schultz, Bengt		
146		Palmqvist, Andreas		
146		Palmqvist, Gunilla		
146		Palmqvist, Gunno		
147		Julin, Anna		
148		Karlsén, Anna		
148		Karlsén, Daniel		
149		Hallberg, Elisabeth		
150		Stenmark, Birgitta		
151		Rantasuomela, Arja		
152		Skårberg, Charlotte		
153		Johansson, Hillevi		
153		Johansson, Bengt		
154		Flood, Jan		
155		Lin, Jinfan		
156		Von Krusenstierna, Jeanette		
156		Gren , Anders		
157	x	Jepson, Marianne		
157		Ulvas, Antii		
158		Sundberg, Herman		
158		Rutgersson, Melissa		
159		Thorstensson, Per-Ivar		
160		Lingström, Peter		
161	x	Sjöberg, Marie		
161		Netzler, Ulf		
162		Davidsson, Else-Marie		
163		Bicici Kaya, Mujgan		
163	x	Bicici, Baris		
164		Erhard, Frida		
165	x	Eriksson Maud		
166		Kvarnström, Jens		
166		Holmqvist, Johanna		
167		Ölmeby, Sara		
168		Calås, Christoffer		
168	x	Calås, Jaqueline		

Lägenhet	Röst	Namn	Röst angiven genom ...	Fullmakts- ombud
169		Donovan, Martin		
170		Hanna, Månsson		
171		Lövgren, Stephan		
172		Bergenstråle, Kitty		
172		Düring, Peter		
172		Düring, Ing-Marie		
173		Irving-Fromell, Jean		
174	x	Trägårdh, Mikael		
175		Åkerberg, Per		
176		Nagy, Csaba		
176		Marko, Maria		
177		Sundbergh, Pontus		
177		Sundbergh, Veronica		
178		Nilsson, Galina		
179		Adolfsson, Björn		
179		Choi Andersson, Insun		
179		Choi Andersson, Nathalie		
180		Thörnroos, Alexandra		
181		Donker, Roelof Jan		
181		Donker, Johanna		
182		Nilsson, Joakim		
182		Nilsson, Kristian		
183		Bigsten, Jens		
184		Liu, Jingxiong		
185		Lewenhagen, Filip		
185		Lewenhagen, Jonas		
185		Lewenhagen, Susanne		
186		Foster, Lo		
187		Bohlin, Axel		
188		Olsson, Helena		
188		Brandt, Niclas		
188		Brandt, Maja		
189		Rammus, Fred		
190		Sjödahl, Alicia		
190		Sjödahl, Mats		

FULLMAKT

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. För att agera som ombud måste denne vara delägarens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (förälder, syskon eller barn), alternativt en annan delägare i föreningen. Ett ombud får bara representera **en** delägare.

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

Fullmakten ges till Mikael Trägårdh

Att företräda Eva Lodeiro

Med lägenhetsnummer 095

Relation till delägare

- Make/Maka/Registrerad partner
- Sambo
- Förälder, syskon eller barn
- Delägare i föreningen

UNDERSKRIFT BOSTADSRÄTTSHAVARE

Härmed låter jag mig företräddas av ovan angivet ombud.

Göteborg

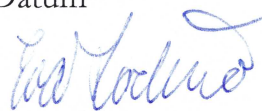
Ort

2022-04-24

Datum

Eva Lodeiro

Namn



Underskrift

Årsredovisning HSB Brf Lustgården 2022

Signerat 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 HSB Brf Lustgården 220329.pdf

Storlek: 150018 byte

Hashvärde SHA256:

4840e8a5b77c85b3cba1926c5b2fc78652f6e4b54496867024cade1fb775c10f

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 2022-04-04 19:25 Ref: e588ccb1-61c3-4046-a92a-fac409b0e46b

ANNIKA SVENSSON

Signerat med BankID 2022-04-04 09:26 Ref: a191c2c8-c571-4c42-89da-bae1a0989470

HENRIK NANDRA

Signerat med BankID 2022-04-01 11:24 Ref: b4188b9e-9331-4919-afc9-3fb2679b665f

Sven Tommy Hansson

Signerat med BankID 2022-04-01 11:06 Ref: 02cbfffa-30f4-4b93-a044-26bcef0d6f5c

ULF NETZLER

Signerat med BankID 2022-04-01 09:53 Ref: 18fd9b3d-282d-4e9d-9861-bfd7e0b61f6d

Karl Markus Landström

Signerat med BankID 2022-03-31 23:26 Ref: 7f849fe6-3e71-420a-9080-839922605a6b

MIKAEL TRÄGÅRDH

Signerat med BankID 2022-03-31 22:33 Ref: fc3f8e9f-4df5-470d-b7d6-63aadd393f83

Christoffer Gabriel Calås

Signerat med BankID 2022-03-31 21:57 Ref: 829fc225-b6be-4595-a6a7-992d0753096f

Årsredovisning

för

HSB BRF Lustgården i Göteborg

716409-4885

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för HSB BRF Lustgården i Göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Information om verksamheten

Mål och visioner

HSB Brf Lustgården har sitt säte i Göteborg och har som syfte att i föreningens fastigheter upplåta bostadsrättslägenheter för permanentboende, främja delägarnas ekonomiska intressen och höja kvalitén på boendet. I det senare ingår att tillhandahålla lokaler för särskilda ändamål till föreningens delägare, bidra till och uppmuntra ett gott serviceutbud i föreningens direkta närområde.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och föreningen äger fastigheten Olivedal 32:6, vilken är byggd år 1981. Taxeringsvärdet per 2021-12-31 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 13 777,5 kvm, samt 6 affärslokaler om 388 kvm, som samtliga är uthyrda. Föreningen äger därtill ett övernattningsrum och samt en snickarbod som kan nyttjas av föreningens delägare.

Ekonomisk och kameral förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har under verksamhetsåret administrerats av TidX Förvaltning AB (Org.nr. 5567438345). För den tekniska förvaltningen stod SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, (Org. Nr. 5565767299).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

För många år sedan startades arbetet med att renovera samtliga tio trapphus i föreningen. Detta har varit ett projekt som pågått under lång tid. Ambitionen har varit att skapa trapphus i nivå med nybyggnad och med en högklassig standard. Detta har inneburit åtgärder som nya hissar, polerade stengolv, nya armaturer med LED-belysning, nya undertak, nya ytskikt, nya säkerhetsdörrar, nya mellandörrar i glas samt en rad andra åtgärder. Byggnadsmässigt har omfattningen varit stor och för att minimera kostnaderna har projektet styrts av ledamöter i styrelsen. Kostnadsbesparingen för denna insats är betydande. Arbetena med renoveringen av trapphusen är i skrivande stund avslutade.

Utöver ovanstående har föreningen arbetat systematiskt med det dagliga underhållet.

Ekonomi

Ekonomi har fortsatt varit stabil. En avgiftshöjning om 2% har under många år utdebiterats som kompensation för kostnadsökningar och underhåll. Mot bakgrund av framtida kostnadsökningar kommer inte denna avgiftshöjning att minska.

Under året har en redovisningsmässig övergång genomförts från K2 till K3.

Väsentliga avtal och upphandlingar

Under året har två lån i Danske Bank om SEK 6 175 000 och SEK 12 Mkr omsatts och bundits på 3 år. Ytterligare två lån i Swedbank om SEK 2 Mkr och SEK 4,5 Mkr har avslutats och ersatts med ett nytt lån på 10 Mkr. Detta innebär att en höjning av lånet med 3,5 Mkr.

Kommunikation

Under 2021 skickade föreningen ut totalt 7158 SMS till sina delägare. Av föreningens 190 lägenheter har 165 anmält sig till utskicket. Detta gör att föreningen når ut till ungefär 85 % av sina delägare via SMS. På hemsidan publicerades totalt 29 nyheter under året, vilka också publicerades på föreningens elektroniska anslagstavlor.

Uthyrning

Under perioden hyrdes övernattningsrummet, Adam ut 24 gånger, vilket totalt inbringat intäkter till föreningen om 3 600 kronor under den angivna perioden. Detta skall ses i ljuset av Coronapandemin vilket föranlett att rummet under större delen av 2021 inte var bokningsbart.

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.

Garaget städades grundligt under tre dagar i april där en våning städades per dag i syfte att fler skulle kunna få plats på parkeringar utomhus i området och därmed kunna öka effektiviteten i städningen. Detta kommunicerades med nyhet på hemsidan, anslag på garagedörrar en vecka innan, samt med påminnelser via SMS. Likt tidigare städningar gjorde kvarvarande bilar att städningen blev lidande. Föreningen hade även ytterligare en garagestädning inplanerad under hösten, men denna blev inställd på grund av kraftigt snöoväder.

Under början av året initierade en grupp av delägare ett arbete med målet att skapa förutsättningar för att kunna ladda fordon i garaget. En av personerna i gruppen var drivande i frågan och ett samarbete med styrelsen resulterade i en utredning och senare en proposition.

Vid den extrastämma som genomfördes under hösten presenterade styrelsen propositionen som föreslog installation av fordonsladdning i garaget. En viktig faktor var det förväntade statsbidraget som beräknades uppgå till betydande belopp. Stämman beslöt att uppdra åt styrelsen att avtala med lämplig entreprenör för installation av en anläggning för laddning av eldrivna fordon. I skrivande stund finns ett avtal med en leverantör, och installationen förväntas vara i drift innan sommaren 2022.

Sammankomster

På grund av rådande omständigheter och myndigheters anvisningar har fysiska sammankomsterna med delägare i huvudsak uteblivit.

Byggnation

Någon nybyggnad har inte förekommit under året.

Medlemsinformation

Ägarförhållanden, medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Antalet delägare per 2021-12-31 var 276 fördelat på 190 lägenheter och 27 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	-
Henrik Nandra	Ledamot	Utsedd av HSB-förening
Mikael Trägårdh	Ledamot	-
Markus Landström	Ledamot	-
Tommy Hansson	Ordförande	-
Ulf Netzler	Vice ordförande	-

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Christoffer Calås, Markus Landström, Tommy Hansson och Ulf Netzler.

Firmatecknare har varit Tommy Hansson, Ulf Netzler och Markus Landström, två i förening.

Föreningsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 april 2021. På grund den rådande Coronapandemin och Folkhälsomyndighetens rekommendationer genomfördes stämman som en poströstningsstämma med endast på förhand inskickade röster. Den formella stämman genomfördes i närvaro av två styrelserepresentanter samt två justeringspersoner. Röster togs emot elektroniskt via föreningens hemsida och via papper i föreningens brevlåda. Poströsterna uppgick till 68 stycken, varav en av dessa inkom på papper (övrige elektroniskt).

Föreningen höll en extra stämma den 11 november 2021 i Carl Johans församlingshem. Syftet var att behandla de motioner som bordlagts vid tidigare ordinarie stämma, samt behandla propositionen om fordonsladdning i garaget. Vid stämman representerades totalt 40 röster fördelade på 42 närvarande delägare. Av de representerade delägarna utgjordes fem av fullmakter.

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	Roll
Maud Eriksson	Sammanställande
Mikael Westerlind	Ledamot

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

Projektering har genomförts för att kunna tillgodose hur fastigheten kan frigöra ytor för nybyggnad av lägenheter samt renovering av återstående tre tvättstugor. Vidare kommer installationen av fordonsladdning i garaget att genomföras.

KME, S, J, H, M, I, S, M, E, J, K, B, G, K, D, G, C, V, H, T, P, O, O, E, R, E, D, F, T, y, w, i, e, e, B, d, s, t, y, a, l, l, e, l, l, u, s, T, a, l, k

Efter det att trapphusen har renoverats har en total översyn av underhållsplanen inletts. Detta arbete är omfattande och beräknas vara helt avslutat under kommande år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	12 377	11 954	11 822	11 539
Resultat efter finansiella poster	1 060	-6 874	-2 072	-622
Balansomslutning	125 132	122 388	109 124	107 340
Årsavgiftsnivå för bostäder (kr/m ²)	732	715	704	690
Fond för yttre underhåll (tkr)	2 100	4 569	7 619	9 113
Föreningens lån (tkr)	83 198	79 698	62 198	62 198
Soliditet (%)	28	28	37	39

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 846 480	25 841 719	4 568 534	4 059 719	-6 873 796	34 442 656
Disposition av föregående års resultat:				-6 873 796	6 873 796	0
Avsättning till underhållsfond			2 100 000	-2 100 000		0
Disposition ur underhållsfond			-4 568 534	4 568 534		0
Årets resultat					1 060 065	1 060 065
Belopp vid årets utgång	6 846 480	25 841 719	2 100 000	-345 543	1 060 065	35 502 721

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-345 543
årets vinst	1 060 065
	714 522
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 100 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-423 341
i ny räkning överföres	-962 137
	714 522

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

KME, S, J, FINI, S, TEJ, KBG, K, D, G, C, V, H, P, O, O, E, red, P, y, w, e, e, B, d, s, J, a, l, l, e, i, l, u, s, T, a, l, k

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	12 377 449	11 953 526
		12 377 449	11 953 526
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-5 189 474	-4 617 874
Underhållskostnader	4	-1 354 501	-9 997 221
Övriga kostnader	5	-741 461	-902 465
Personalkostnader	6	-384 677	-379 427
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-2 921 472	-2 254 483
		-10 591 585	-18 151 470
Rörelseresultat		1 785 864	-6 197 944
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-725 798	-675 852
		-725 798	-675 852
Resultat efter finansiella poster		1 060 066	-6 873 796
Resultat före skatt		1 060 066	-6 873 796
Årets resultat	9	1 060 065	-6 873 796

KME, S, J, F, M, I, S, M, E, J, K, B, G, K, D, G, C, M, F, P, O, O, E, r, e, d, P, y, w, i, t, t, e, r, #, d, s, t, y, l, e, | l, u, s, T, a, l, k

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10, 17	115 385 517	104 153 315
Inventarier, verktyg och installationer	11	234 606	278 724
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	1 996 914	1 719 505
		117 617 037	106 151 544

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	1 100	1 100
		1 100	1 100

Summa anläggningstillgångar

117 618 137 106 152 644

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		2 205 748	2 057 935
Övriga fordringar		412 249	353 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		289 578	275 007
		2 907 575	2 686 345

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		4 606 712	13 549 510
		7 514 287	16 235 855

SUMMA TILLGÅNGAR

125 132 424 122 388 499

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 688 199	32 688 199
Fond för yttre underhåll		2 100 000	4 568 534
		34 788 199	37 256 733
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-345 543	4 059 720
Årets resultat		1 060 065	-6 873 796
		714 522	-2 814 076
Summa eget kapital		35 502 721	34 442 657
Långfristiga skulder	14		
Skulder till kreditinstitut	15	75 607 841	55 023 063
Summa långfristiga skulder		75 607 841	55 023 063
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 590 222	24 675 000
Leverantörsskulder		1 430 846	3 791 968
Aktuella skatteskulder		30 293	29 882
Övriga skulder		830 168	798 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	4 140 333	3 626 999
Summa kortfristiga skulder		14 021 862	32 922 779
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 132 424	122 388 499

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Under året har bostadsrättsföreningen bytt redovisningsprincip från K2 till K3-regelverket. Föreningen har valt att inte räkna om den ingående balansen.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

KME, S, J, H, N, I, S, T, E, J, K, B, G, K, D, G, C, V, H, T, P, O, O, E, R, E, D, T, y, w, e, e, t, s, d, s, y, a, t, i, k, e, l, l, u, s, T, a, l, k

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter	10 088 493	9 853 391
Hyror	1 067 099	1 084 434
Elintäkter	726 457	624 636
Vattenintäkter	208 326	203 115
Övriga intäkter	287 074	187 950
	12 377 449	11 953 526

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och lokalvård	818 037	606 510
Reparationer	126 356	70 651
El	982 644	941 392
Uppvärmning	1 487 074	1 285 403
Vatten	454 040	376 355
Sophämtning	465 905	478 670
Förvaltningsarvode	343 111	391 025
Övriga driftkostnader	512 307	467 868
	5 189 474	4 617 874

Not 4 Underhållskostnader

	2021	2020
Byggnad invändigt	968 522	4 990 035
Byggnad utvändigt	258 891	41 798
Hissar	105 427	131 163
Markytor	21 661	4 834 225
	1 354 501	9 997 221

Not 5 Övriga kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	333 770	327 690
Medlemsavgifter	66 000	67 350
Bankkostnad, ink. stämpelskatt	86 821	315 979
Diverse övriga kostnader	254 870	191 446
	741 461	902 465

KME, S, J, F, M, I, S, M, E, J, K, B, G, K, O, G, C, M, F, P, O, O, E, r, e, d, P, r, y, v, e, r, #, d, s, t, y, a, l, l, e, l, u, s, T, a, l, k

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	299 940	238 280
Revisorsarvode	6 586	6 586
Valberedning	6 870	10 305
Intern förvaltartjänst	0	46 500
Sociala kostnader	71 281	77 756
	384 677	379 427

Not 7 Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnader och ombyggnader	2 877 354	2 175 539
Inventarier	44 118	78 944
	2 921 472	2 254 483

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader på långfristiga skulder	725 798	675 852
	725 798	675 852

Not 9 Årets resultat

	2021	2020
Årets resultat	1 060 065	-6 873 796
Förslag till avsättning underhållsfond	-2 100 000	-2 100 000
Förslag till disposition underhållsfond	1 354 501	4 568 534
Resultat efter underhållspåverkan (ej full täckning år 2020)	314 566	-4 405 262

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	118 322 554	110 218 508
Årets investering	14 109 556	8 104 046
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 432 110	118 322 554
Ingående avskrivningar	-21 341 239	-19 165 700
Årets avskrivningar	-2 877 354	-2 175 539
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 218 593	-21 341 239
Utgående redovisat värde	108 213 517	96 981 315
Taxeringsvärden byggnader	165 491 000	164 691 000

Taxeringsvärden mark	194 965 000	194 965 000
	360 456 000	359 656 000
Bokfört värde byggnader	108 213 517	96 981 315
Bokfört värde mark	7 172 000	7 172 000
	115 385 517	104 153 315

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	926 351	913 501
Inköp	0	12 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	926 351	926 351
Ingående avskrivningar	-647 627	-568 681
Årets avskrivningar	-44 118	-78 946
Utgående ackumulerade avskrivningar	-691 745	-647 627
Utgående redovisat värde	234 606	278 724

Not 12 Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Gårdar		
Ingående anskaffningsvärden	0	285 280
Årets anskaffningar	0	0
Investering	0	-285 280
	0	0
Byte elmätare		
Ingående anskaffningsvärden	0	484 813
Årets anskaffning	0	0
Investering	0	-484 813
	0	0
Aptus-systemet		
Ingående anskaffningsvärden	0	1 220 888
Investering	0	-1 220 888
	0	0
Ombyggnad etapp 3 och 4		
Ingående anskaffningsvärden	1 521 600	1 479 967
Årets anskaffning	475 314	41 633
Investering	0	0
	1 996 914	1 521 600

KME, S, J, FINI, S, MEI, KBG, K, D, G, CV, H, P, O, Ö, red, P, ty, w, t, e, r, #, d, s, t, y, a, l, l, e, l, u, s, T, a, l, k

Övriga pågående nyanläggningar

Ingående anskaffningsvärden	197 905	217 414
Årets anskaffningar	0	86 898
Investeringar	-197 905	-106 407
	0	197 905

Not 13 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
1 andel i HSB Göteborg Ek.för.	500	500
1 andel i Folkteatern	600	600
	1 100	1 100

Not 14 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	83 198 063	79 698 063
	83 198 063	79 698 063

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Danske Bank	0,69	2023-11-06	11 000 000	11 000 000
Danske Bank	1,20	2023-10-02	11 390 000	11 390 000
Danske Bank	0,67	2025-12-30	11 000 000	11 000 000
Danske Bank	0,60	2025-12-30	6 175 000	6 175 000
Danske Bank	0,53	2024-05-31	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	0	4 500 000
Swedbank	0,87	2021-07-28	0	2 000 000
Swedbank	0,54	2024-08-23	10 000 000	0
			83 198 063	79 698 063
Kortfristig del av långfristig skuld			7 590 222	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

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	62 426	65 937
Förutbetalda avgifter och hyror	3 109 944	3 130 554
Upplupen byggkostnad	505 625	0
Övriga upplupna kostnader	462 338	430 509
	4 140 333	3 627 000

Not 17 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	83 870 000	80 370 000
	83 870 000	80 370 000

Datum för styrelsens påskrifter framgår av elektroniska underskrifter.

Tommy Hansson
Styrelsens ordförande

Ulf Netzler

Henrik Nandra

Christoffer Calås

Mikael Trägårdh

Markus Landström

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Magnus Emilsson
Borevision, revisor utsedd av HSB Riksförbund

Annika Svensson
Av föreningen utsedd revisor

KME, S, J, H, M, I, S, M, E, J, K, B, G, K, D, G, C, M, H, T, P, O, O, E, r, e, d, F, y, w, e, e, t, s, d, s, y, a, l, l, e, l, u, s, T, a, l, k

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 2021.

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 2021 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. Revisorerans 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annika Svensson
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANNIKA SVENSSON

Av föreningen vald revisor

Serienummer: 19870211xxxx

IP: 81.235.xxx.xxx

2022-04-04 16:55:04 UTC



Kurt Magnus Emilsson

BoRevision, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Serienummer: 19751006xxxx

IP: 80.252.xxx.xxx

2022-04-04 17:25:32 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdaten i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

PROPOSITION 1: NYA LÄGENHETER

Under senaste 10 åren har styrelsen utvecklat vår fastighet från:

177 bostäder på 12 993 kvm och 5 butiker på 366 kvm samt gästlägenhet med föreningens tillgångar på 75 551 743 kr till

190 bostäder på 13 778 kvm och 6 butiker på 388 kvm samt gästrum, snickebo och lounge med föreningens tillgångar på 125 132 424 kr

Resultatet är en ökning med:

- 13 bostäder på 785 kvm
- 1 butik på 22 kvm samt snickebo och lounge
- föreningens tillgångar på 49 580 681 kr
- avgifter för dessa 13 bostäder och hyra för butiken som årligen inbringar 754 789 kr

Vi har under dessa år haft ett omfattande underhålls- och renoveringsarbete där alla trapphus och nedre gården nu är avslutade. Viktiga delar som återstår av renoveringen är dock tre tvättstugor och resterande soprum.

Styrelsens ambition är:

- att genomföra dessa kvarvarande renoveringar utan att behöva låna mer kapital än vad som är absolut nödvändigt. En tillgång som finns i fastigheten är utrymmen i markplan som inte används eller lägenhetsförråd som kan flyttas till annan del av fastigheten såsom vi tidigare gjort. Styrelsens tanke är att kunna använda dessa utrymmen för att konvertera till nya lägenheter. Sammantaget föreslås att bygga nya lägenheter som tillsammans inbringar en försäljningsmässig vinst som till stor del kan bekosta renoveringen av resterande tvättstugor och soprum.

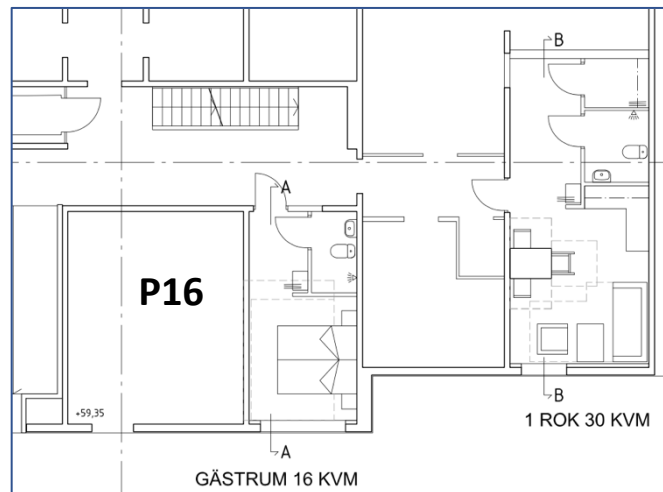
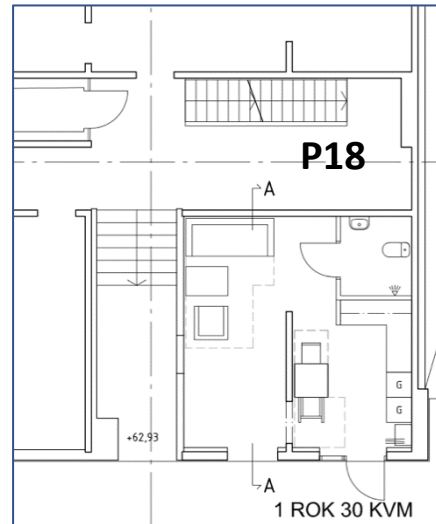
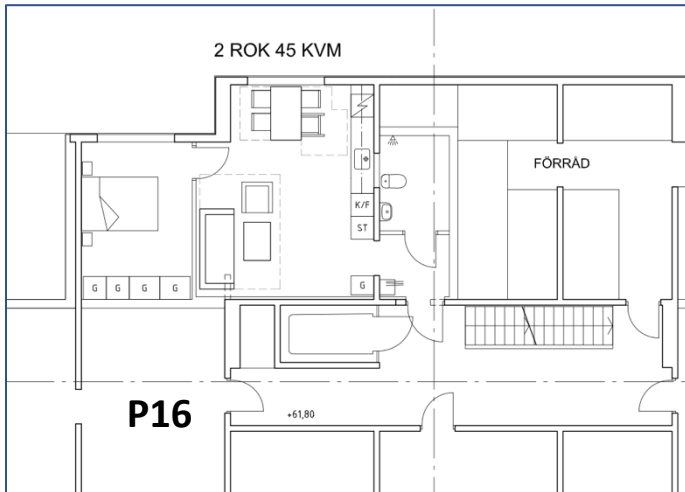
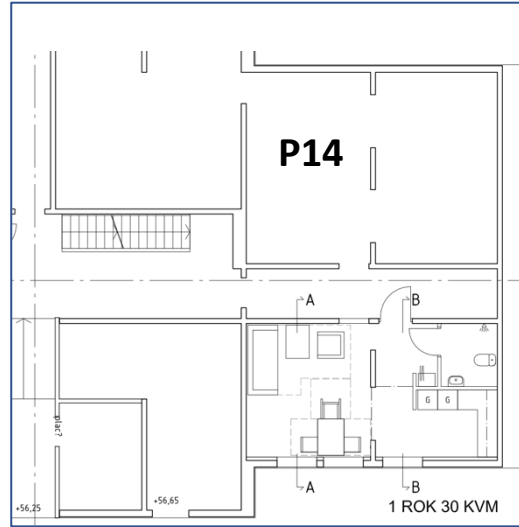
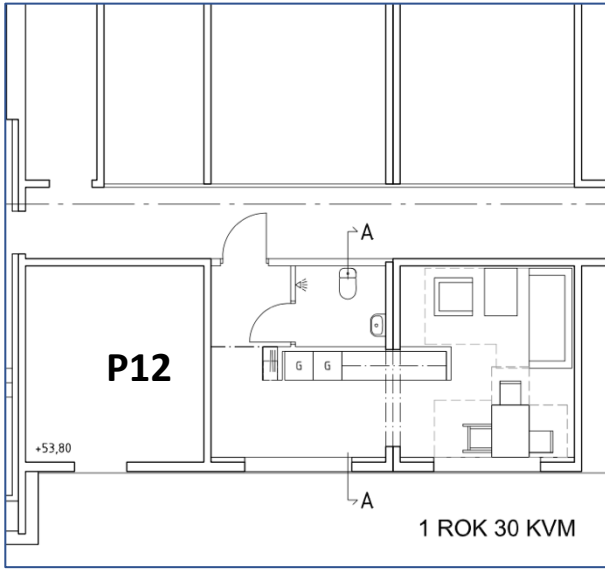
Utöver detta:

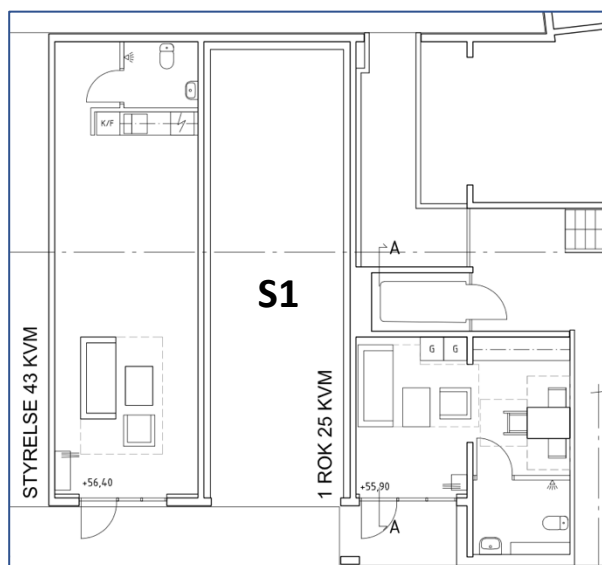
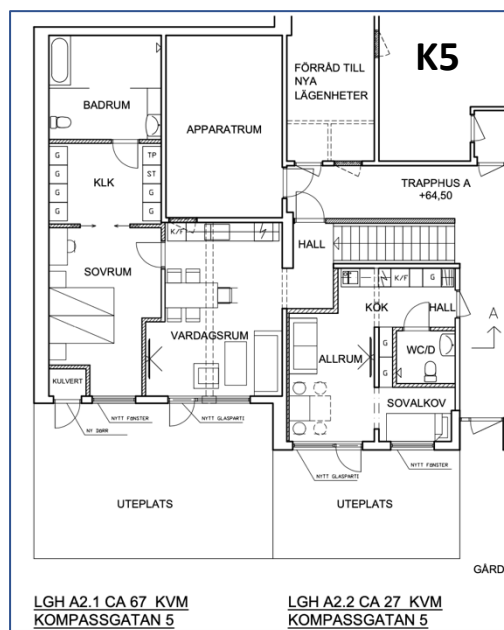
- har vi idag motsvarande kvm. yta eller mer för de lägenhetsförråd som behöver flyttas. Dock kan vi inte meddela vart dessa lägenhetsförråd flyttas förrän vi vet stämmans beslut och ev. bygglov.
- kommer de nya lägenheterna också att generera en inkomst för avgifter under alla år framöver samt en minskad underhållskostnad för dessa gemensamhetsutrymmen vilket starkt bidrar till en framtida stabil ekonomi för föreningen.

Mot denna bakgrund yrkar styrelsen:

- att föreningsstämman uppdrar åt styrelsen att bygga och försälja nya lägenheter i fastigheten.

Lägenheterna med dess placering och ytor framgår av ritningsförslag enligt nedan.





Föreningsstämma i HSB Brf Lustgården
Styrelsens kommentarer och yrkande på motion.

Motion:


Styrelsen har i många år föredömligt höjt standarden i våra trapphus, byggt nya lägenheter och tvättstugor, förlängt livslängden på våra fönster genom aluminiumbeklädnad. Detta är bara några av de åtgärder som har utförts. Heder åt styrelsen.

Redan för c:a 6 år sedan då Börjessons fick vattenläckage, som lyckligtvis inträffade när vi var hemma och kunde minska skadorna genom att uppsamlingskärl kunde placeras ut i lägenheten och på vinden. Denna läcka berodde på att plåtstosen runt en luftare hade rostade sönder och vatten droppat in under lång tid och förorsakat rötskada på takstolsvirket. Förra året drabbades Anderssons av vattenläcka. Lyckligtvis var även de hemma och kunde parera med kastruller m.m. och hålla vattnet stången. Kan hända att det finns fler takvåningar som har drabbats. För vår del infinner sig en oro när vi reser bort och hör om oväder i göteborgstrakten.

Vi antar att styrelsen inte är obekant med den klimatförändring som pågår med starkare vindar (minst 2 stormar redan i år), skyfall som sätter press på ett över 40 år gammalt tak. Livslängden är passerad, vilket också syns på vissa sönderrostade plåtfalsar.

Vi är medvetna om att detta är kostsamma åtgärder, men inte desto mindre nödvändiga. Vi förväntar oss en plan för genomförande av nödvändiga åtgärder.

Göteborg 20220201



Birgit och Anders Andersson

Lägenhet 118



Karl-Evert Augustsson

Lägenhet 020



Lillemor och Stellan Börjesson

Lägenhet 021

"Det räcker inte med att byta skjorta, slips eller kavaj när det stormar och regnar, man behöver också regnrock och sydväst."

Styrelsens kommentar.

Att taken på en fastighet är en vital del håller naturligtvis alla med motionären om. Taken i vår fastighet är dryga 40 år men konditionen är i tillräckligt god kondition. Vi skall dock vara medvetna om att skador och briser kan uppstå. Sedan några år tillbaka sker därför en

planerad besiktning både invändigt och utvändigt för att säkerställa att konditionen är tillfredsställande. Upptäcks brister utvändigt eller invändigt kommer dessa att åtgärdas skyndsamt.

I motionen framställs inget yrkande men styrelsen uppfattar att motionärerna har uppfattningen att taket borde bytas ut. Detta är en ytterst kostsam reovering och bör genomföras då takets kondition så kräver. Styrelsen är av den uppfattningen att detta inte bör göras i nuläget.

Styrelsens yrkande: avslag på motionen