

# Signed Document

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



## Protokoll Årsstämma 240418

### 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: Årsstämma\_2024\_Protokoll.pdf  
Storlek: 1516025 byte  
Hashvärde SHA256:  
69d15bfc0e46d2098b9606aeef251993a0a5704d5df44a9553f3e4e2958b79b8

*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:

ZUZANA POLIEVKA

Signed with BankID 2024-04-29 16:00 Ref: be907df6-1467-4fca-bf27-35a6f39e5b99

Jonas Mikael Olsson

Signed with BankID 2024-04-26 08:36 Ref: ee631413-48f1-4072-9f64-f1768fbc91c3

MONA HABARI

Signed with BankID 2024-04-24 18:42 Ref: 8c1ec5a6-b895-4fa1-9d18-1a384874dbbe

MARIE STIFANIC

Signed with BankID 2024-04-24 17:39 Ref: c6ec6468-d64a-4706-ba62-ba638cd9a973

# Protokoll fört vid föreningsstämma i HSB Brf Lustgården

ORG. NR. 716409-4885

**Datum & Tid:** 2024-04-18, kl. 18:00

**Plats:** Carl Johans församlingshem, Carl Johans kyrkoplan 1

**Bilagor:**

- Bilaga 1 Närvarolista och röstlängd (4 sidor)
- Bilaga 2 Fullmakter (1 sida)
- Bilaga 3 Årsredovisning (19 sidor)
- Bilaga 4 Revisionsberättelse (3 sidor)
- Bilaga 5 Propositioner (1 sida)
- Bilaga 6 Motion (2 sidor)

## 1. Föreningsstämmans öppnande

Föreningens ordförande Tommy Hansson hälsar alla välkomna och öppnar stämman.

## 2. Val av stämмоordförande

**Stämman beslutar** att välja Jonas Olsson till ordförande för stämman.

## 3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Marie Stifanic utses till protokollförare.

## 4. Godkännande av röstlängd

Totalt 60 delägare närvarande och representerar 41 röster (se Bilaga 1).

En av de representerade delägarna utgörs av fullmakter (se Bilaga 2).

**Stämman beslutar** att röstlängden fastställs.

## 5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman

**Stämman beslutar** att stämman skall vara öppen.

## 6. Godkännande av dagordning

**Stämman beslutar** att dagordningen godkänns.

## 7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet

**Stämman beslutar** att välja Zuzanna Polievka och Mona Habari till justerare.

## 8. Val om minst två rösträknare

**Stämman beslutar** att välja Zuzanna Polievka och Mona Habari till rösträknare.

## 9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning

Kallelse utgick 29 mars mer än fjorton dagar innan.

**Stämman beslutar** att kallelse skett i behörig ordning.

## 10. Genomgång av styrelsens årsredovisning

Charlotte från TidX går igenom föreningens årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Mona Ekman kommenterade om att följa upp skadegörelse och sopor på ett skadekonto och lägga med i verksamhetsberättelsen nästa år. Årsredovisningen återfinns i Bilaga 3.

**Stämman beslutar** att årsredovisningen fastställs.

**11. Genomgång av revisorernas berättelse**

Ordförande Jonas Olsson läser 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 arvode för de valda delägarna för kommande år, liksom tidigare och enligt HSB:s rekommendationer, följer index för inkomstbasbelopp (IBB)<sup>1</sup> samt prisbasbeloppet (PBB). Det innebär höjning med 2,56 procent jämfört med 2023. OBS, att styrelsens arvord utökas 75 190 då förutom index en ledamot tillkommer. Styrelsen fördelar själv arvodena inom styrelsen.

**Stämman beslutar** att anta valberedningens förslag gällande arvode

**16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter**

Valberedningen föreslår att styrelsen skall bestå av fem ledamöter plus en HSB- Ledamot.

**Stämman beslutar** att godkänna valberedningens förslag.

**17. Val av styrelsens styrelseledamöter och suppleanter**

Tommy Hansson föreslås för omval som ordförande på ett år.

Ulf Netzler föreslås för omval på två år

Marie Stifanic föreslås för omval på ett år

Camilla Klasson föreslås som ny styrelseledamot för två år

**Stämman beslutar** i enlighet med valberedningens förslag.

**18. Presentation av HSB-ledamot**

Linnea Bergstrand presenterar sig.

**19. Beslut om antal revisorer och suppleant**

Valberedningen föreslår en ordinarie revisor samt en revisorssuppleant.

**Stämman beslutar** att godkänna valberedningens förslag.

**20. Val av revisor/er och suppleant**

Valberedningen föreslår Viktor Stener till ordinarie revisor samt Jaqueline Calås som revisorssuppleant.

**Stämman beslutar** i enlighet med valberedningens förslag.

**21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen**

**Stämman beslutar** om tre ledamöter i valberedningen.

---

<sup>1</sup> IBB för 2024 är 76 200SEK

22. **Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande**  
**Stämman beslutar** att välja Maud Eriksson, Baris Bicici samt Simon Steinbrenner till valberedning och Maud Eriksson till ordförande.
23. **Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB**  
**Stämman beslutar** att ge styrelsen mandat att utse detta inom sig.
24. **Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen**

#### **Proposition 1 Förändring av stadgar – andra tagningen**

Tommy Hansson föredrar proposition (Bilaga 5) gällande förändring av stadgar

**Stämman beslutar** att bifalla propositionen.

#### **Proposition 2 Besiktning av lägenhet vid ägarbyte**

Ulf Netzler föredrar proposition (Bilaga 5)

Frågor uppstår huruvida föreningen kan tvinga delägarna att besikta lägenheten vid försäljning. Flera delägare tyckte förslaget var bra men önskade att få en dokumentation om vad som gäller och ingår vid en besiktning och vad konsekvenserna blir om man inte följer stämmans beslut. Styrelsen ordnar en besiktningsman. Kostnaden per besiktning är 5000kr per lägenhet och kostnader där över står föreningen för. Däremot kan en kostnadsindexökning tillkomma nästkommande år.

**Stämman beslutar** att bifalla propositionen. (ej enhälligt)

27 bifall, 11 avslag och 3 neutrala

#### **Motion 1: Inrättande av uteplats för lägenhet 1201 – P16**

Simon Steinbrenner, föredrar motionen (Bilaga 6)

Frågor uppstår om hur stor yta som är tänk för uteplatsen. Närmsta grannen påpekar att dennes lägenheten kommer gå ner i värde på grund av att hennes utsikt försämras.

**Stämman beslutar** att återremitterat till motionären

25. **Föreningsstämmans avslutande**  
Jonas Olson tackar för sig och lämnar över till Tommy Hansson.

Tommy Hansson tackar för en bra stämma och förklarar stämman avslutad, klockan 19.55

Bilaga 1

Lägenhet	Röst	Fullmaktssombud	Namn	Adress
1			Dolonus, Dan	K5
2			Svernvall, Fredrik	K5
3			Thulin, Håkan	K5
4			Ericson, Charlotta	K5
5			Brand Elkan, Hugo	K5
6			Florin, Marie	K5
7			Wittung Danielsson, Bennie	K5
8			Gräsberg, Hugo & Linnea Back	K5
9			Lindén, Fredrik	K5
10			Thomas , Leif	K5
11			Söderström, Anders	K5
12			Håkansson, Axel & Ticona de Håkansson, Erika	K5
13			Vindblom, Anita	K5
14	1		Gedeborg, Nils & Lindroos Gedeborg, Irmeli	K5
15			Norebratt, Anders	K5
16	1		Lantz, Rune & Zackrisson Lantz, Mitzi	K5
17	1		Saury, Jean-Michel & Trollvik, Marie	K5
18			Jewell, Jessica	K5
19			Trumars, Jenny	K5
20			Augustsson, Karl-Evert	K5
21			Börjesson, Stellan & Lillemor	K5
22			Holmström, Nancy	K7
23			Eliasson, John & Olofsson, Amalia	K7
24			Svantesson, Eleonor	K7
25	1		Malmsten, Christina	K7
26			Svernvall, Lena	K7
27			Stener, Viktor & Kuzmica, Valerija	K7
28			Hallenrud, Benjamin & Daniel	K7
29			Ranjbar Pazuki, Reza	K7
30			Maican, George Florin & Juliana	K7
31			Häggbloom, Sten	K7
32	1		Rödlux, Karin & Viktor	K7
33			Längelid, Oskar	K7
34			Möller, Peter	K7
35			Ahlberger, Harald	K7
36			Pålsson, Gunnel	K7
37			Dahlström, Sabina & Eriksson, Robin	K7
38			Eklund Buregård, Annika & Viktor	K7
39			Bokinge, Pontus	K7
40			Wollter, Kristian & Niclas	K7
41			Skoog, Joel	K7
42			Skoglund, Bror	K7
43			Törnqvist, Ulla & Larsson, Uno	K7
44			Bäck, Monica	P20
45	1		Olsson, Bengt	P20
46			Ivarsson, Ann-Sofie	P20
47			Lindblom, Jenny	P20
48			Ericsson, Abraham	P20
49			Crisp, Ulrica	P20

ZP, JMO, MH, MS – Powered by TellusTalk

50			Azimi, Masoud 6Röhricht, Caroline	P20
51			Winblad, Vanja	P20
52			Olsson, Sören & Eivor	P20
53	1		Bergholtz, Katarina	P20
54	1		Grebert, Annika	P20
55	1		Westerlind, Mikael	P20
56			Johansson, Jan-Olof & Esplund, Britt-Mari	P20
57			Lovisari, Enrico	P20
58			Olaison, Milla & Palmqvist, Thomas	P20
59			Rosengren, Hanna & Erik	P20
60	1		Hansson, Tommy & Elvy	P20
61			Ehrman, Andreas	P20
62			Holmer, Uno	P20
63			Aronsson, Kina	P20
64			Klint, Mikael & Nilsson, Krister	P20
65			Josefsson, Birgitta	P20
66			Olson, Jan & Lagergren, Elisabeth	P20
67	1		Bäckestig, Maria	P18
68			Aadli, Enn	P18
69	1		Åkerlund, Inger	P18
70			Fredriksson Cedergren, Johan	P18
71			Askerup, Tomas & Barbro	P18
72			Calles, Linus & Emilia Nilsson	P18
73			Kullander, Karin	P18
74			Hagman, Fredrik	P18
75			Robertsson, Christina & Henrik Ingelsten	P18
76	1		Stifanic, Marie	P18
77			Sivengård, Sven & Britt-Marie	P18
78			Wall, Jennifer & Tim Wasik	P18
79			Goliger, Anders	P18
80			Hanson, Shik	P18
81			Bergh, Agneta & Per-Anders	P18
82			Niklasson, Kent & Eva-Lena	P18
83			Norlin, Linda	P16
84			Nilsson, Bengt	P16
85			Karlsson, Maria	P16
86	1		Brandberg, Birgitta	P16
87			Wallin-Ericsson, Marie-Louise	P16
88	1		Harrysson, Julia & Simon Steinbrenner	P16
89			Björnström, Gerd	P16
90			Löfdahl, Maria & Wanloo, Johan	P16
91			Gustafsson, Karin	P16
92	1		Gabrielsson, Sofia & Amodeo, Andrea	P16
93			Gjörne, Alexandra & Backman, Adam	P16
94	1		Habari, Mona & Nilsson, Samuel	P16
95	1		Lodeiro, Eva	P16
96			Olofsson, Pär	P16
97	1		Peterström, Emil	P16
98	1		Polievka, Zuzana & Höglund, Jack	P16
99	1	Zuzana Polievka	Fälth, Anna & Jonas	P16

100			Löwenadler, John & Maria	P14
101			Hawre, hazhwan	P14
102			Andersson Db, Ann-Marie	P14
103	1		Centerwall, Karin	P14
104			Enehall, Ingela	P14
105			Svingby, Ingrid	P14
106			Bulankina, Olga	P14
107			Lundström, Elisabeth	P14
108	1		Carlson, Daniel & Fogelberg, Siri	P14
109			Almén, Niklas & Björkegren, Mirja	P14
110			Lewandowski, Leon	P14
111			Kilborn, Carl Johan	P14
112			Svahn, Reine	P14
113			Hallberg, Elisabet	P14
114	1		Ekman, Mona	P14
115			Sjöqvist, Elisabeth	P14
116			Morin, Michael	P14
117			Cirgic, Emina & Mehmedovic, Haris	P14
118			Andersson, Anders & Birgit	P14
119	1		Klasson, Camilla & Johan	P12
120			Guevara Reyes, Emilio & Birgitta	P12
121			Roström, Martin & Eriksson, Charlotta	P12
122			Hasani, Bekim & Merima	P12
123			Erhard, Frida	P12
124	1		Rehnmark, Rikard & Alvenby, Sofia	P12
125			Frenander, Anders & Bartholdsson, Kerstin	P12
126			Tuomi, Ethel	P12
127			Lindgren, Ann-Charlotte & Roger, Andreas	P12
128			Fagefors, Carina & Richard	P12
129			Maude, Björn & Lundström, Freja	F28
130			Högström, Katarina & Fernandes, Wostelino	F28
131	1		Persson, Maria	F28
132			Laurell, Mats & Marita	F28
133			af Wählberg, Daniel	F28
134			Pettersson, Hans-Göran	F28
135			Graffenberger, Michael	F28
136			Korsbo, Yvonne & Leif Erik	F28
137	1		Landström, Markus	F28
138	1		Thorn, Ulla & Åke	F28
139	1		Källström, Daniel	F28
140	1		Magnusson, Torleif & Rudkowska, Margareta	F28
141			Carlsson, Göran	F28
142	1		Lindström, Gunilla	F28
143			Sandlund, Carl & Levin Stensson, Klara	F28
144	1		Borgas, Jens	F28
145			Schultz, Bengt	F28
146			Palmqvist, Andreas & Gunilla	S1
147			Julin, Anna	S1
148			Karlsén, Anna & Daniel	S1
149			Söderström, David	S1

150			Stenmark, Birgitta	S1
151			Rantasuomela, Arja	S1
152			Skårberg, Charlotte	S1
153			Johansson, Bengt & Hillevi	S1
154			Flood, Jan	S1
155			Lin, Jinfan & Yuan, Weihua	S1
156			Von Krusenstierna, Jeanette & Gren, Anders	S1
157	1		Jepson, Marianne & Ulvas, Antii	S1
158			Rutgersson, Melissa & Sundberg, Herman	S1
159			Danås, Annie	S1
160	1		Lingström, Peter	S1
161	1		Netzler, Ulf & Sjöberg, Marie	S1
162			Davidsson, Else-Marie	S1
163	1		Bicici, Baris & Bicici Kaya, Mujgan	S3
164			Edgren, Stefan & Almqvist, Madeleine	S3
165	1		Eriksson Maud	S3
166			Holmqvist, Johanna & Kvarnström, Jens	S3
167			Hilmer, Per	S3
168	1		Calás, Jaqueline & Christoffer	S3
169			Donovan, Martin	S3
170			Frenberg, Joakim & Bengtsson, Emelie	S3
171			Lövgren, Stephan	S3
172			Bergenstråle, Kitty & Peter & Ing-Marie Düring	S3
173	1		Irving-Fromell, Jean	S3
174	1		Trägårdh, Mikael	S3
175			Åkerberg, Per	S3
176			Marko, Maria & Nagy, Csaba	S3
177			Flohr, Niels & Sara Hammar	S3
178			Nilsson, Galina	P18
179			Choi Andersson, Nathalie & Björn Adolfsson	K7
180			Thörnroos, Alexandra	S3
181			Hildingstam, Isak	S3
182			Nilsson, Kristian & Joakim	F28
183			Bigsten, Jens	P18
184			Liu, Jingxiong	S1
185			Lewenhagen, Filip	S1
186			Foster, Lo	P14
187			Bohlin, Axel	P20
188			Brandt, Maja & Helena Olsson	K7
189			Wising, Linda	K5
190			Sjödahl, Alicia & Mats	K7
	41	1 fullmakt		

Antal röster 190



Bilaga 2

# 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 Zuzana Polieva  
 Att företräda Anna & Jonas Fälth  
 Med lägenhetsnummer 99 (150i)

Relation till delägaren:

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

## UNDERSKRIFT BOSTADSRÄTTSHAVARE

Härmed låter jag mig företrädas av ovan angivet ombud

Göteborg  
Ort

16/4 -2024  
Datum

Anna Fälth  
Namn

[Signature]  
Underskrift

Bilaga 3

# Årsredovisning

för

## HSB BRF Lustgården i Göteborg

716409-4885

Räkenskapsåret

2023

HSB BRF Lustgården i Göteborg  
Org.nr 716409-4885

1 (16)

Styrelsen för HSB BRF Lustgården i Göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 uppgick till totalt 412 634 tkr, varav fastigheter 194 800 tkr och mark 217 834 tkr. Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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 övemattningsrum 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. 556743-8345). För den tekniska förvaltningen stod SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, Org. Nr. 556576-7299.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Underhåll

Belysning i Garaget, ambitionen att reducera elförbrukningen gäller för hela fastigheten. Tidigare har i princip all belysning bytts ut mot energisnålare LED lampor. Kvar stod samtliga de gamla lysrören av kvicksilvertyp. Utöver detta införs regler för användande av lysrör innehållande kvicksilver så vi har under hösten 2023 i 7 olika etapper/veckor bytt ut alla lysrören i garaget mot LED-lampor styrda av rörelsedetektorer. Redan nu kan konstateras en mycket kraftig minskning av elförbrukningen i garaget.

För många år sedan drabbades föreningen av översvämning från Paradisgatan och in i garaget. Detta medförde att väggarna i garaget mot innergården hade ruttnat och mist sin stabilitet. Under hösten 2023 har de gamla väggarna rivits och ersatts med nya väggar.

Under våren meddelade Göteborgs Kommun, Kretslopp och Vatten att de inte längre kunde köra sopbilar utefter vår del av Paradisgatan. Utöver detta blockerade vår grannförening Brf Berghell plötsligt och utan

HSB BRF Lustgården i Göteborg  
Org.nr 716409-4885

2 (16)

information gatan med byggnadsställningar. Konsekvensen blev att soprummen utefter gatan inte kunde användas. En utredning startades för att utröna vilka tekniska möjligheter som fanns för att bibehålla soprummen utan att sopbilen fick köra utefter gatan. De lösningar som fanns var av en sådan omfattande natur att det blev ekonomiskt oförsvarbart. Under 2024 kommer ett av de nu stängda soprummen utefter gatan att kunna öppnas igen men förs måste viss byggnation ske.

Utöver ovanstående har föreningen arbetat systematiskt med det dagliga underhållet.

### Ekonomi

En avgiftshöjning om 2% har under många år utdebiterats som kompensation för kostnadsökningar och underhåll, men till följd av de stora kostnadsökningar som har uppkommit nödgades föreningen besluta om en höjning av alla avgifter med 8%. Detta innebar en ökning av avgifter för lägenheter, hyrförråd och garageplatser. Denna gällde från 1 februari 2023. Fortsatt ökade kostnader, framförallt räntor har gjort att föreningen beslutat om ytterligare en höjning om 5%, denna gäller från och med 1 januari 2024.

### Väsentliga avtal och upphandlingar

#### Kommunikation

Under 2023 skickade föreningen ut totalt 4432 SMS till sina delägare. Av föreningens 190 lägenheter har 176 anmält sig till systemet för SMS utskick. Detta gör att föreningen når ut till ungefär 92 % av sina delägare via SMS.

På hemsidan publicerades totalt 43 nyheter under året, vilka också publicerades på föreningens elektroniska anslagstavlor. Under året har även 3 "På gång i Lustgården" skickats ut från ordföranden för att hålla våra delägare uppdaterade om vad som händer.

Alla våra nyinflyttade delägare har också fått ett välkomstmejl med information om föreningen. Utöver detta har styrelsen haft 4 träffar med nyinflyttade i föreningen, en gång varje kvartal. Under hösten skapades också en Facebook grupp för Brf Lustgården där delägarna kan dela information och där vi även lagt upp information för att nå ut till alla delägaren. Detta är ett öppet forum och några meddelande till styrelsen kan inte lämnas här utan endast genom mail till [info@brflustgarden.se](mailto:info@brflustgarden.se).

Valberedningen anordnade i mars en delägarträff för att berätta mer vad det innebär att sitta med i styrelsen, denna träff anordnades utav valberedningen

#### Uthyrning

Under perioden hyrdes övermattningsrummet, Adam ut 159 gånger, vilket totalt inbringat intäkter till föreningen om 52 470 kronor under den angivna perioden.

#### 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 juni 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.

HSB BRF Lustgården i Göteborg  
Org.nr 716409-4885

3 (16)

### Sammankomster

Den 8 juni 2023 anordnades en gårdsfest med 67 anmälda och totalt 74 bidrog till en trevlig samvaro på vår innergård.

### Byggnation

Någon nybyggnad har inte förekommit under året.

### **Medlemsinformation**

#### Ägarförhållanden, medlemmar och lägenhetsöverlåtelse

Antalet delägare per 2023-12-31 var 278 fördelat på 190 lägenheter och 16 lägenhetsöverlåtelse har genomförts. Utöver de 190 andelarna, som utgörs av varje lägenhet, tillkommer HSB Göteborg med en andel.

#### Styrelse

Under det gångna verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning:

Namn Roll Not

Henrik Nandra Ledamot 1/1 till 9/10 Utsedd av HSB Göteborg

Marie Stifanic Ledamot

Linnea Bergstrand Ledamot från 10 oktober Utsedd av HSB Göteborg

Mikael Trägårdh Ledamot

Tommy Hansson Ordförande

Ulf Netzler Vice ordförande

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Tommy Hansson, Ulf Netzler och Marie Stifanic.

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

#### Föreningsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april 2023. Vid stämman var 43 röstberättigade representanter, varav en fullmakt.

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

#### Revisorer

Revisor under verksamhetsåret har varit Viktor Sterner (ordinarie revisor), och Jacqueline Calås (revisorssuppleant) vald av stämman. Därtill finns en av HSB Riksförbund utsedd revisor, Laila Pedersen, Borevison.

HSB BRF Lustgården i Göteborg  
Org.nr 716409-4885

4 (16)

### Valberedning

Valberedningen under verksamhetsåret har utgjorts av:

Namn Roll

Maud Eriksson Sammanställande

Mikael Westerlind Ledamot

Baris Bicici Ledamot 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

- Renovering av kvarstående tvättstugor på Kompassgatan 5 och Paradisgatan 16 och 20.
- Under 2022 har Kretslopp och Vatten informerat om att hämtning av avfall i våra soprum på Paradisgatan 12, 14 och 16 inte kan genomföras under nästa år. Orsaken är att sopbilarna nu inte har tillåtelse att köra utmed vår del av Paradisgatan. Denna gata är gågata och får inte trafikeras med motorfordon. Styrelsen arbetar med den uppkomna situationen och tänkbara lösningar som finns, men innebär både en väsentlig kostnadsökning och en försämrad servicenivå.
- Arbetet med projektering av nya lägenheter har genomförts med ett lågt tempo till följd av rådande situation för byggkostnader och prisutveckling på lägenheter.

### Flerårsöversikt

- Nybyggnation av lägenheter

HSB BRF Lustgården i Göteborg  
Org.nr 716409-4885

5 (16)

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	13 663	12 727	12 377	11 954
Resultat efter finansiella poster	1 767	894	1 060	-6 874
Balansomslutning	124 843	122 857	125 132	122 388
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	802	747	732	715
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	206	189	206	184
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 039	6 039	5 488	3 443
Föreningens lån (tkr)	83 198	83 198	83 198	79 698
Räntekänslighet (%)	8	8	7	5
Sparande per kvm (kr/kvm)	364	305	371	-264
Fond för yttre underhåll (tkr)	5 400	3 777	2 100	4 569
Soliditet (%)	31	30	28	28

#### Förändringar i 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	3 776 659	-962 137	894 429	36 397 150
Disposition av föregående års resultat:				894 429	-894 429	0
Avsättning till underhållsfond			2 100 000	-2 100 000		0
Disposition ur underhållsfond			-476 738	476 738		0
Årets resultat					1 766 567	1 766 567
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 846 480</b>	<b>25 841 719</b>	<b>5 399 921</b>	<b>-1 690 970</b>	<b>1 766 567</b>	<b>38 163 717</b>

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-1 690 970
årets vinst	1 766 567
	<b>75 597</b>
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 100 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-213 044
Extra avsättning till yttre underhållsfond	1 500 000
i ny räkning överföres	-3 311 359
	<b>75 597</b>

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

HSB BRF Lustgården i Göteborg  
Org.nr 716409-4885

6 (16)

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	13 619 883	12 628 497
Övriga intäkter		43 483	98 747
		<b>13 663 366</b>	<b>12 727 244</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-6 760 263	-6 502 774
Underhållskostnader	4	-213 044	-476 739
Övriga kostnader	5	-654 305	-725 242
Personalkostnader	6	-424 068	-403 910
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-3 009 596	-3 004 419
		<b>-11 061 276</b>	<b>-11 113 084</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 602 090</b>	<b>1 614 160</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 288	1 002
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-855 810	-720 734
		<b>-835 522</b>	<b>-719 732</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 766 568</b>	<b>894 428</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 766 568</b>	<b>894 428</b>
<b>Årets resultat</b>	9	<b>1 766 567</b>	<b>894 429</b>



HSB BRF Lustgården i Göteborg  
Org.nr 716409-4885

7 (16)

**Balansräkning**

Not

2023-12-31

2022-12-31

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

10, 17

112 582 033

114 309 833

Inventarier, verktyg och installationer

11

119 010

157 656

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

12

2 164 483

2 009 795

**114 865 526****116 477 284***Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

13

1 100

1 100

**1 100****1 100****Summa anläggningstillgångar****114 866 626****116 478 384****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar

905 376

72 767

Övriga fordringar

1 359 046

989 708

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

274 553

1 816 196

**2 538 975****2 878 671***Kassa och bank*

7 437 378

3 499 717

**Summa omsättningstillgångar****9 976 353****6 378 388****SUMMA TILLGÅNGAR****124 842 979****122 856 772**

HSB BRF Lustgården i Göteborg  
Org.nr 716409-4885

8 (16)

**Balansräkning**

Not

2023-12-31

2022-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

32 688 199

32 688 199

Fond för yttre underhåll

5 399 921

3 776 659

**38 088 120****36 464 858***Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-1 690 970

-962 137

Årets resultat

1 766 567

894 429

75 597

-67 708

**Summa eget kapital****38 163 717****36 397 150****Långfristiga skulder**

14

Skulder till kreditinstitut

15

24 765 222

60 808 063

**Summa långfristiga skulder****24 765 222****60 808 063****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

58 432 841

22 390 000

Leverantörsskulder

1 053 500

884 219

Aktuella skatteskulder

37 447

33 797

Övriga skulder

736 374

753 875

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

1 653 878

1 589 668

**Summa kortfristiga skulder****61 914 040****25 651 559****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****124 842 979****122 856 772**

HSB BRF Lustgården i Göteborg  
Org.nr 716409-4885

9 (16)

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 766 567	894 429
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 009 596	3 002 720
Betald skatt		-365 688	-717 894
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>4 410 475</b>	<b>3 179 255</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-832 609	2 132 981
Förändring av kortfristiga fordringar		1 541 642	-1 382 679
Förändring av leverantörsskulder		169 281	-546 628
Förändring av kortfristiga skulder		46 710	-2 588 810
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>5 335 499</b>	<b>794 119</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 397 838	-1 890 086
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	-11 028
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 397 838</b>	<b>-1 901 114</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>3 937 661</b>	<b>-1 106 995</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 499 717	4 606 712
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>7 437 378</b>	<b>3 499 717</b>

HSB BRF Lustgården i Göteborg  
Org.nr 716409-4885

10 (16)

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### 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 (äkta 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 huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

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

##### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

##### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

HSB BRF Lustgården i Göteborg  
Org.nr 716409-4885

11 (16)

**Energikostnad per kvm (kr/kvm)**

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)**

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

**Räntekänslighet (%)**

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

**Sparande per kvm (kr/kvm)**

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

**Soliditet (%)**

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

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023	2022
Årsavgifter	11 049 418	10 294 302
Hyror	1 244 248	1 123 287
Elintäkter	790 101	737 260
Vatten	217 133	212 726
Övriga intäkter	318 983	260 922
Försäkringsersättning	0	98 747
Elstöd	43 483	0
	<b>13 663 366</b>	<b>12 727 244</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	897 026	905 648
Reparationer	1 095 837	970 840
El	973 245	884 407
Fjärrvärme	1 407 909	1 388 529
Vatten	538 632	400 403
Sophämtning	622 930	503 795
Förvaltningsarvode	316 247	320 455
Övriga driftkostnader	908 437	1 128 697
	<b>6 760 263</b>	<b>6 502 774</b>

**Not 4 Underhållskostnader**

HSB BRF Lustgården i Göteborg  
Org.nr 716409-4885

12 (16)

	2023	2022
Byggnad invändigt	213 044	211 091
Byggnad utvändigt	0	110 305
Hissar	0	57 333
Markytor	0	98 008
	<b>213 044</b>	<b>476 737</b>

**Not 5 Övriga kostnader**

	2023	2022
Fastighetsskatt	361 600	361 600
Medlemsavgifter	66 000	66 000
Bankkostnad, ink. stämpelskatt	27 258	80 947
Diverse övriga kostnader	199 447	216 695
	<b>654 305</b>	<b>725 242</b>

HSB BRF Lustgården i Göteborg  
Org.nr 716409-4885

13 (16)

**Not 6 Personalkostnader**

	2023	2022
Styrelsearvode	330 817	311 002
Revisorsarvode	8 238	7 872
Valberedning	11 226	10 728
Sociala kostnader	73 787	69 444
Övriga personalkostnader	0	4 864
	<b>424 068</b>	<b>403 910</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar**

	2023	2022
Byggnader och ombyggnader	2 970 950	2 965 770
Maskiner och inventarier	38 646	38 649
	<b>3 009 596</b>	<b>3 004 419</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader på långfristiga skulder	855 810	720 734
	<b>855 810</b>	<b>720 734</b>

**Not 9 Årets resultat**

	2023	2022
Årets resultat	1 928 605	894 429
Förslag till avsättning underhållsfond	-2 100 000	-2 100 000
Förslag till disposition underhållsfond	213 044	476 738
Resultat efter underhållspåverkan	<b>41 649</b>	<b>-728 833</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134 322 196	132 432 110
Årets investering	1 243 150	1 890 086
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>135 565 346</b>	<b>134 322 196</b>
Ingående avskrivningar	-27 184 363	-24 218 593
Årets avskrivningar	-2 970 950	-2 965 770
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 155 313</b>	<b>-27 184 363</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>105 410 033</b>	<b>107 137 833</b>
Taxeringsvärden byggnader	194 800 000	194 800 000
Taxeringsvärden mark	217 834 000	217 834 000
	<b>412 634 000</b>	<b>412 634 000</b>

HSB BRF Lustgården i Göteborg  
Org.nr 716409-4885

14 (16)

Bokfört värde byggnader	105 410 033	107 137 833
Bokfört värde mark	7 172 000	7 172 000
	<b>112 582 033</b>	<b>114 309 833</b>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	871 634	926 351
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-54 717
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>871 634</b>	<b>871 634</b>
Ingående avskrivningar	-713 978	-691 746
Försäljningar/utrangeringar	0	16 417
Årets avskrivningar	-38 646	-38 649
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-752 624</b>	<b>-713 978</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>119 010</b>	<b>157 656</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ombyggnad etapp 3 och 4</b>		
Ingående anskaffningsvärden	2 009 795	1 996 914
Årets anskaffning	154 688	12 881
	<b>2 164 483</b>	<b>2 009 795</b>

**Not 13 Övriga långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2022-12-31
1 andel i HSB Göteborg Ek.för.	500	500
1 andel i Folkteatern	600	600
	<b>1 100</b>	<b>1 100</b>

**Not 14 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	83 198 063	83 198 063
	<b>83 198 063</b>	<b>83 198 063</b>



HSB BRF Lustgården i Göteborg  
Org.nr 716409-4885

15 (16)

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Danske Bank	0,69	2023-11-06	0	11 000 000
Danske Bank	1,20	2023-10-02	0	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	0,54	2024-08-23	10 000 000	10 000 000
Danske Bank	1,39	2027-03-31	7 590 222	7 590 222
Danske Bank	4,00	2024-10-02	11 390 000	0
Danske Bank	4,59	2024-11-29	11 000 000	0
			<b>83 198 063</b>	<b>83 198 063</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			58 432 841	22 390 000

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**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	110 390	56 024
Förutbetalda årsavgifter	1 084 681	1 076 907
Övriga upplupna kostnader	458 806	456 737
	<b>1 653 877</b>	<b>1 589 668</b>

HSB BRF Lustgården i Göteborg  
Org.nr 716409-4885

16 (16)

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	86 391 222	86 391 222
	86 391 222	86 391 222

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Tommy Hansson  
Styrelsens ordförande

Ulf Netzler

Linnea Bergstrand

Marie Stifanic

Mikael Trägårdh

**Revisorspåteckning**

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

Laila Pedersen  
Borevision, revisor utsedd av HSB Riksförbund

Viktor Stener  
Av föreningen utsedd revisor

## Deltagare

### TOMMY HANSSON Sverige

#### Signerat med Svenskt BankID

2024-04-05 06:37:20 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Tommy Hansson

Datum

Tommy Hansson  
kattflundra@gmail.com

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 188.148.194.124

### ULF NETZLER Sverige

#### Signerat med Svenskt BankID

2024-04-05 06:45:55 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULF NETZLER

Datum

Ulf Netzler  
info@f28dell.se

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 78.70.214.86

### MIKAEL TRÄGÅRDH Sverige

#### Signerat med Svenskt BankID

2024-04-05 06:46:49 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK JAN MIKAEL TRÄGÅRDH

Datum

Mikael Trägårdh  
mt@datapartner.com

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 188.148.204.96

### MARIE STIFANIC Sverige

#### Signerat med Svenskt BankID

2024-04-05 06:53:03 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE STIFANIC

Datum

Marie Stifanic  
mia.stifanic@gmail.com

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 212.111.98.66

### LINNEA BERGSTRAND Sverige

#### Signerat med Svenskt BankID

2024-04-08 06:45:40 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINNEA BERGSTRAND

Datum

Linnea Bergstrand  
linnea.bergstrand@hsb.se

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 217.31.191.174

**VIKTOR STENER** Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-04-08 10:32:51 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR STENER

Datum

Viktor Stener  
viktorstener@gmail.com

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 81.235.6.241

**LAILA PEDERSEN** Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-04-08 11:10:10 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: LAILA PEDERSEN

Datum

Laila Pedersen  
laila.pedersen@borevision.se

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 20.71.225.201

## Bilaga 4

**REVISIONSBERÄTTELSE**

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

**Rapport om årsredovisningen****Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lustgården i Göteborg för räkenskapsåret 2023. 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

**Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 uppger, 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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 Bostadsrättsförening Lustgården i Göteborg för räkenskapsåret 2023 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Viktor Sterner  
Av föreningen vald revisor

## Deltagare

### VIKTOR STENER Sverige

#### Signerat med Svenskt BankID

2024-04-04 18:03:26 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR STENER

Datum

Viktor Stener  
viktorstener@gmail.com

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 81.235.6.241

### LAILA PEDERSEN Sverige

#### Signerat med Svenskt BankID

2024-04-08 11:10:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LAILA PEDERSEN

Datum

Laila Pedersen  
laila.pedersen@borevision.se

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 20.71.225.201

## Bilaga 5

**PROPOSITION 1: Förändring av stadgar – Andra tagningen**

**Nya lagregler kräver en uppdatering av alla föreningars stadgar.**

En rad förändringar av lagstiftningen har trätt i kraft från den 1 januari 2023 och som följd behöver våra stadgar uppdateras.

De gamla stadgarna strider mot lag och alla HSB:s bostadsrättsföreningar kommer därför att behöva anta nya stadgar utan dröjsmål.

Mot bakgrund av ovanstående yrkar styrelsen på **Att** bifogade normalstadgar 2023 antas.

**PROPOSITION 2: Besiktning av lägenhet vid ägarbyte**

Att bygga om och renovera lägenheter är vanligt förekommande i vår förening. I föreningens regelverk föreskrivs att vissa byggnadsmässiga förändringar måste godkännas av styrelsen, och ibland av Stadsbyggnadskontoret, innan förändringen kan ske.

Tyvärr har det visat sig, att många som gör renoveringar inte tar kontakt med styrelsen för att få åtgärderna godkända. Innebörden har varit att bärande väggar har förändrats, nya köksfläktar installerats som inneburit att den allmänna ventilationen påverkats negativt. Vidare har ofta förändringar av värme och vattensystem gjort att dessa inte fungerar på ett tillfredsställande sätt.

Då en lägenhetsinnehavare säljer sin lägenhet har delägaren en skyldighet att tillse att lägenheten inte är behäftad med byggnadsmässiga fel. För att skydda både säljare och köpare vid en försäljning föreslår styrelsen att en besiktning av en extern besiktningsman måste genomföras, för att en försäljning skall kunna godkännas av styrelsen. En total kostnad för besiktning är 5000 kr för 2024 och som indexeras för åren därefter.

Mot denna bakgrund yrkar styrelsen:

**att** vid en försäljning av en lägenhet i fastigheten skall en besiktning genomföras av extern besiktningsman, utsedd av föreningen. Kostnaden på 5000 kr för år 2024 svarar säljaren för.



## Bilaga 6

**MOTION 1: Inrättande av uteplats för lägenhet 1201 – P16****Bakgrund**

Vi, Julia Harrysson och Simon Steinbrenner önskar att bygga en uteplats utanför vår lägenhet på innergården.

Detta innebär att vi behöver ta upp en dörr i fasaden samt bygga en uteplats (likt de andras i undseende och storlek) framför våra två fönster som är mot innergården. Marken som uteplatsen står på kommer inte att påverkas. Eftersom majoriteten av de andra boende i föreningen med fönster mot innergården har en uteplats anser vi det inte är annat än rimligt att även vår lägenhet har det. Utifrån kommer det dessutom se mer enhetligt ut då marken idag är helt oanvänd och samtliga lägenheter (som är utformade på samma sätt som vår) bredvid har varsin uteplats framför sina två fönster mot innergården. Uteplatsen kommer också att höja värdet på lägenheten vilket i sin tur är en fördel för hela föreningen. Vid godkännande av denna motion kommer vi att följa alla riktlinjer och önskemål som HSB, styrelsen och våra grannar har. Vi kommer att vara lyhörda och medgörliga inför alla önskemål som kan dyka upp. Vi kommer själva stå för alla kostnaderna vid en eventuell ombyggnation, både administrativa och operativa. Det kommer alltså inte kosta föreningen en enda krona. Vi har enbart för avsikt att bidra till föreningens fördel i sin helhet.

**Förslag till beslut**

Vi önskar ett godkännande av byggnation av uteplats i enlighet med riktlinjer samt insättning av Altandörr i fasad i/utanför lägenhet 088 på P16 och hoppas att ingen har något emot detta.

**Styrelsens svar:**

Motionären vill anlägga en uteplats på gården utanför sin lägenhet. När fastigheten byggdes skapades ingen plats till denna lägenhet eftersom golvnivån i lägenheten inte är i direkt anslutning till marknivån, utan någon meter ovanför. Denna lägenhet fick, liksom övriga lägenheter som inte låg i markplan, en balkong.

Anpassning av lägenheten behöver göras i så måtto att ett fönster behöver ersättas med en dörr.

Styrelsen har inget att invända mot att lägenhetsinnehavaren skapar en uteplats under förutsättning att följande punkter genomförs och godkänns:

1. **Ett separat juridiskt avtal upprättas mellan lägenhetsinnehavaren och föreningen som reglerar anläggandet och underhåll av uteplatsen. Kostnaden för avtalet bekostas av lägenhetsinnehavaren.**
2. **Bygglov behöver sökas och bekostas av lägenhetsinnehavaren.**
3. **Arbetet med fasadanpassningen görs av professionella hantverkare och kostnaden för arbete och balkongdörr bekostas av lägenhetsinnehavaren.**
4. **Trappan från lägenheten och anläggandet av uteplats får inte till någon del påverka befintlig sten/betongmur och plantering.**
5. **Hela kostnaden för anläggande och underhåll av uteplatsen bekostas av lägenhetsinnehavaren.**
6. **Då föreningen i framtiden kommer att behöva göra ombyggnader av gården skall lägenhetsinnehavaren utan kostnad för föreningen återställa området till ursprungligt skick.**
7. **I det fall dagens lägenhetsinnehavare skulle avyttra lägenheten skall allt återställas i ursprungligt skick, alternativt träffa en överenskommelse med den nya köparen om att till alla delar överta det totala ansvaret och kostnaden för uteplatsen.**

Mot bakgrund av att ovanstående infrias yrkar styrelsen:

**Att** en byggnation av uteplats kan genomföras.