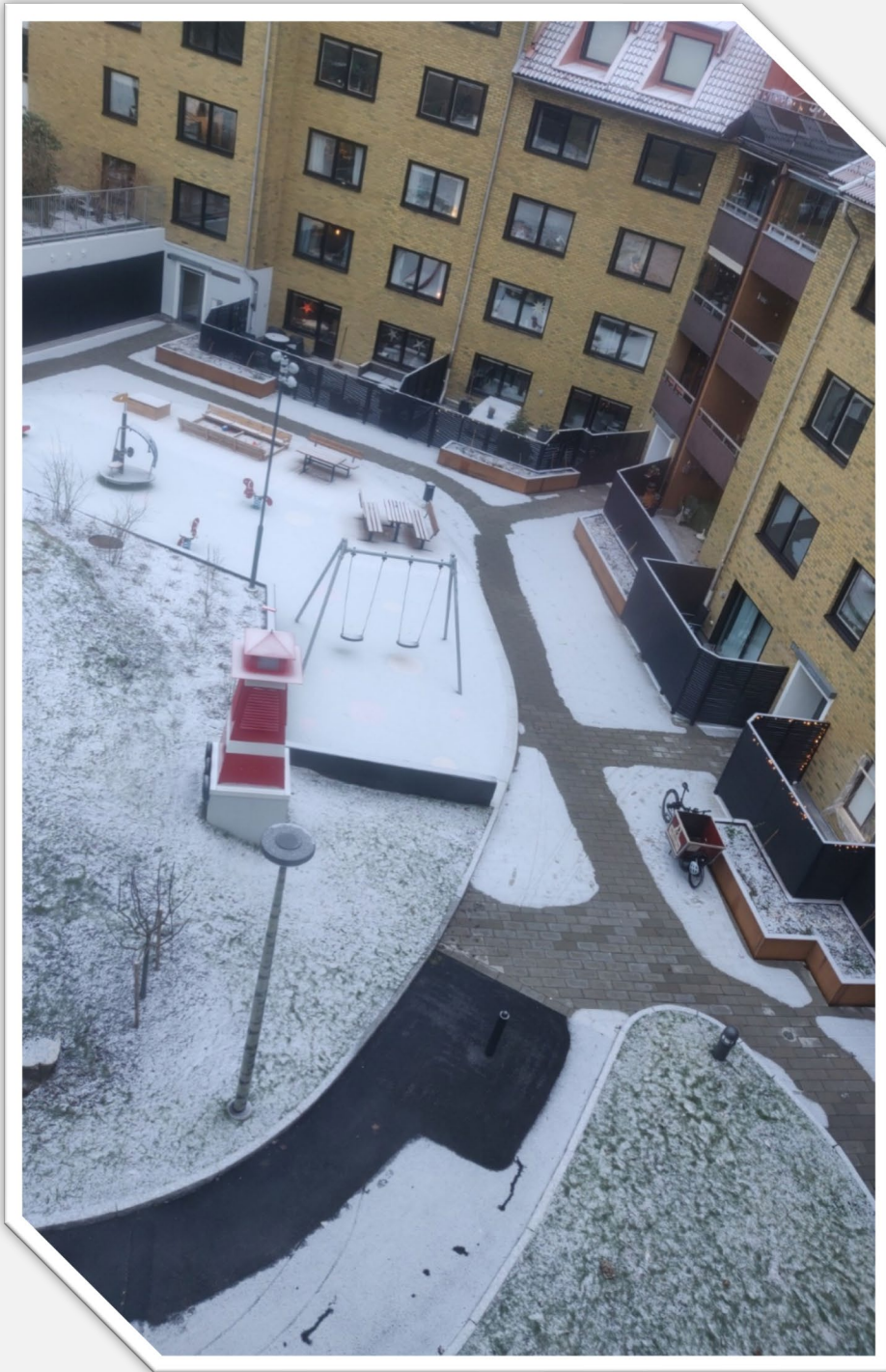


# ÅRSSTÄMMA



HSB Brf Lustgården

2025



## ORDLISTA

### ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning enligt årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värdeprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

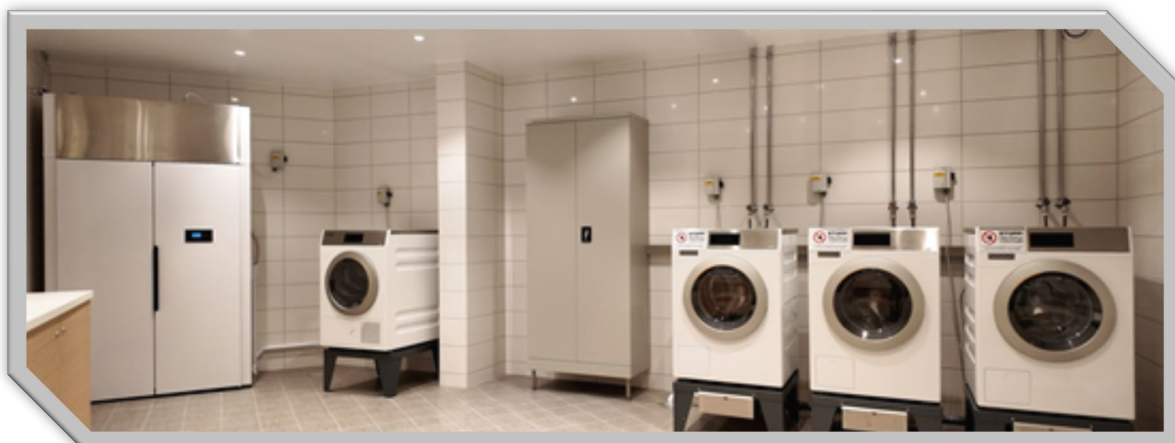
Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämma om hur vinst eller förlust skall behandlas.

### RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader som föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska års-avgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

### AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.



#### BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital indelat i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

#### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader

#### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

#### KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa.

#### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

#### KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till ex. skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

#### FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättning sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

#### STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

#### ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

#### LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är likvida tillgångarna större än kortfristiga skulderna är likviditeten god.

# KALLELSE

## till årsstämma

### Datum & plats

Onsdagen 23 april kl. 18.00

**Dörrarna öppnas klockan 17.45.**

Carl Johans församlingshem, Carl Johans kyrkoplan 5.  
(Ligger precis nedanför Carl Johans kyrka).

### Mat & dryck

Föreningen bjuder som på lättare förtäring och dryck till alla som anmäler sig till stämman.  
Maten serveras klockan 18.00 och själva stämman startar en bit efter detta.

**För att få mat krävs att du anmält dig.**

### **Om du har några allergier måste du meddela dessa i samband med din anmälan**

Vi tillämpar precis som många andra arrangörer en No Showavgift vid utebliven närvaro eller avanmälan senare än 24 timmar innan evenemangets starttid. Denna avgift uppgår till 100 kronor per bokad plats.

### Anmälan

Anmälan är inte obligatorisk för att delta på stämman, men krävs om du vill ha mat och dryck. Anmälan görs via formulär på föreningens hemsida: [brflustgarden.se/anmalan-stamma](http://brflustgarden.se/anmalan-stamma) alternativt genom en lapp med lägenhetsnummer och antal personer i föreningsbrevlåda på Sjömansgatan 1

**Sista anmälningsdagen: måndagen den 14 april**

Enbart anmälda garanteras mat och dryck.

# 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 \_\_\_\_\_

Att företräda \_\_\_\_\_

Med lägenhetsnummer \_\_\_\_\_

Relation till delägaren:

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

## UNDERSKRIFT BOSTADSRÄTTSHAVARE

*Härmed låter jag mig företräddas av ovan angivet ombud*

\_\_\_\_\_  
Ort

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Namn

\_\_\_\_\_  
Underskrift



## *Från ordförandens horisont*

---

Det är nu dags att åter igen lägga ett verksamhetsår till handlingarna. Detta liksom tidigare har varit ett år fullt med många aktiviteter. Styrelsen försöker också ha en bra kommunikation med alla bostadsrättshavare och det sker genom hemsidan, SMS och att svara på de över 1000 inkommande mailen varje år. Därutöver genomförs regelbundna träffar med nya delägare. Kommunikation är en svår konst och kan alltid bli bättre.

**Målsättning** för Brf Lustgården är nu liksom tidigare, att man ska trivas med att bo i vårt hus. Genom att hålla en hög nivå på både skötsel av hus och mark och med förvaltningen av bostadsrättsföreningen, ska vi erbjuda ett högkvalitativt boende i en ekonomiskt stabil förening. Detta är högt ställda mål och styrelsen arbetar hårt för att nå dessa.

### **Ekonomi**

Detta är naturligtvis en av hörnstenarna i en bostadsrättsförening. Styrelsen lägger stort fokus och stora insatser på detta område. Under året har vi omsatt flera av våra lån och de smått fantastiska räntesatser vi hade har naturligtvis inte kunnat bibehållas, utan en höjning av räntan kunde inte undvikas. Trots detta är det vår mening att räntenivåerna ändå är hyggliga. Andra stora kostnadsdrivande faktorer är el, vatten, avlopp och avfall.

Sammantaget konstaterar vi, att den budget vi upprättade för året har hållit väl. Redovisningen beskriver en förening med relativt stor omfattning och en god ekonomi trots det besvärliga kostnadsläget.

### **Fastighetsunderhåll och förvaltning**

Att sköta driften och underhålla en så stor fastighet som vår, kräver en stor insats som skall balansera teknik och ekonomi.

På förra årets stämma beslutades, att då en lägenhet bytte ägare skulle en besiktning av besiktningsmän ske. Besiktningen omfattar områdena el, köksfläkt och fuktproblematik. Resultatet av de besiktningar som har genomförts är inte till alla delar positivt, eftersom det i de allra flesta fall funnits någon typ av anmärkning och som behövde åtgärdas. Då vi samtalar med andra bostadsrättsföreningar har vi funnit, att allt fler föreningar infört samma krav på besiktningar.

Så åter till den långdragna problematiken kring avfallshantering utefter Paradisgatan. Vi ser nu ett slut på detta efter otaliga diskussioner med kommunens olika instanser. Ombyggnaden av avfallsrummet på P16 är i sitt slutskede och vår ambition är att kunna ta det i drift under våren. Fortsatt måste vi dock själva bekosta transporten från P16 och upp till det nya miljörummet på P18.

Vi äger ju gemensamt en fin och välhållen fastighet. Då vi får besök av utomstående, får vi ofta mycket positiva omdömen om hur fin och välskött fastigheten är. Det är allas uppgift att försöka bibehålla denna höga kvalitet på vårt boende. En välhållen bostad innebär ju oftast högre pris vid en försäljning. Om vi dessutom försöker att vara försiktiga i vardagen och inte skadar eller förorenar våra gemensamma utrymmen, kommer det att positivt påverka driftskostnaden och därmed också avgiften.

## **Projekt under året**

I år har vi i princip haft två projekt som varit av lite större omfattning.

Det första och största var naturligtvis de fyra tvättstugorna på K5, P20 och P16 och en grovtvättstuga på P20. Resultatet tycker jag blev mycket bra. Valet av leverantör för maskinutrustning var inte helt självklart, utan en omfattande analys genomfördes. Styrelsen valde en leverantör med den senaste tekniken för att uppnå effektivitet avseende både tvättresultat och energiförbrukning. Själva byggandet genomfördes av det "dreamteam" av entreprenörer som vi knutit till föreningen. Stor eloge till alla inblandade i projektet.

Det andra var att se över vår nuvarande situation för bredband och TV. Bakgrunden var det ökade behovet av bandbredd och TV, och dessutom enligt styrelsens mening, en kostnad som behövde sjunka.

Detta projekt förefaller kanske enkelt, men om man gör en djupare genomlysning, ser man en spretig situation avseende både teknik och ekonomi. Många möten med olika operatörer har hållits. Dessa landade slutligen i en proposition att teckna ett exklusivt gruppavtal med en välkänd operatör.

## **Att bo i en bostadsrätt**

Att bo i en bostadsrätt ger möjlighet att påverka sitt boende. Detta innebär, att du kan påverka föreningens ekonomi och åtgärder som ska göras eller inte göras. Det högsta beslutande organet är föreningsstämman. Jag vill uppmana alla som vill påverka sitt boende att komma på stämman och där ta del av diskussioner och beslut som fattas. Stämman ger uppdrag åt styrelsen att mellan stämmorna förvalta fastigheten.

Välkomna på årsstämman!

Tommy Hansson

Ordförande



# DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val om minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Fråga om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande



# VALBEREDNINGENS ARBETE OCH FÖRSLAG 2025

## Valberedningens arbete

Valberedningen har 2024 bestått av Maud Eriksson, S3, sammankallande, Simon Steinbrenner, P16 och Bariş Biçici, S3.

Valberedningen har under året haft 6 fysiska möten samt SMS- och e-postkontakt. Vi har även träffat styrelsen vid flera tillfällen.

Vi har kontaktat samtliga medlemmar med information om vårt arbete och uppmanat till nominering och engagemang för förtroendeposter inför stämman. Det har skett via sms och inlägg på hemsidan. Styrelsen och valberedningen har träffat 3 delägare som visat intresse för styrelsearbete.

## Förslag till styrelse

I tur att avgå är:

Tommy Hansson, P20, ledamot och ordförande, vald till 2025.

Mikael Trägårdh, S3, ledamot, vald till 2025

Mia Stifanic, P18, ledamot, vald till 2025.

Alla är tillfrågade och ställer upp till omval.

Tommy Hansson, ordförande, väljs på 1 år till 2026

Mia Stifanic, ledamot väljs (enligt eget önskemål) på 1 år till 2026

Mikael Trägårdh, ledamot, väljs på 2 år till 2027

Som ny ledamot och ersättare för Camilla Klasson som avgår, föreslår valberedningen

Linda Norlin, P16. Linda väljs på 1 år till 2026

## Övriga ledamöter är

Ulf Netzler, S1, ledamot, vald till 2026.

Camilla Klasson, P12, vald till 2026. Camilla har under året avgått från styrelsen.

## Förslag till revisor och revisorssuppleant

Nuvarande revisor Viktor Stener, K7 avgår då han flyttar från föreningen.

Till ny revisor föreslås nuvarande revisorssuppleant Jaqueline Calås, S3.

En ny revisorssuppleant utses förhoppningsvis på årsmötet.

Mandattid 1 år.

## Valberedningen

Från nuvarande valberedning, Maud Eriksson, sammankallande och Bariş Biçici och Simon Steinbrenner ställer upp till omval.

Mandattid 1 år.

## Arvode

Förslag arvoden för 2025

Valberedningen föreslår att arvodet för de valda delägarna för kommande år, liksom tidigare och enligt HSB:s rekommendationer, följer index för inkomstbasbeloppet (IBB).

Det innebär en höjning med 2,6 procent jämfört med 2024.

Valberedningen BRF Lustgården

Göteborg 24 mars 2025

# PROPOSITION 1: NY LÄGENHET ELLER KOMMERSIELL LOKAL

Under de senaste åren har styrelsen utvecklat fastigheten från:

177 bostäder på 12 993 kvm och butiker på 366 kvm samt gästlägenhet till

190 bostäder på 13 778 kvm och butiker på 388 kvm samt gästrum, snickebo och lounge.

Vi har under åren haft ett omfattande underhålls- och renoveringsarbete där de nybyggda lägenheterna spelat en viktig roll och det som återstår är nu renovering av resterande miljörum.

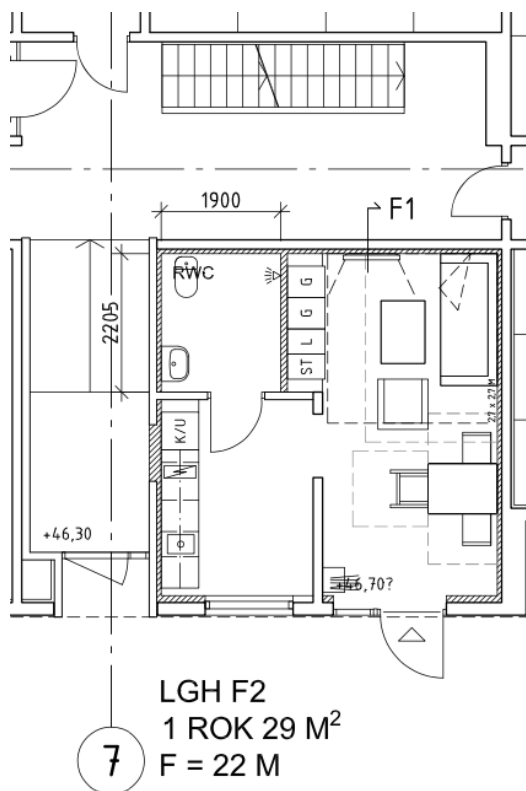
Styrelsens ambition är:

- att genomföra kvarvarande renovering utan att behöva låna mer kapital än vad som är absolut nödvändigt. En tillgång som finns i fastigheten är f.d. miljörummet där Kretslopp och Vatten i framtiden inte kommer att hämta, då utrymmet ligger i backe på gångbana. Styrelsens tanke är att kunna använda detta utrymme för att konvertera till ny lägenhet. Om Stadsbyggnadskontoret inte skulle ge oss bygglov för lägenhet, är tanken att i så fall pröva möjligheten att hyra ut detta utrymme som affärslokal.

## Mot denna bakgrund yrkar styrelsen:

- att föreningsstämman uppdrar åt styrelsen att bygga och försälja ny lägenhet eller iordningställa ny kommersiell lokal i fastigheten.

Lägenheten/affärslokalen med dess placering och ytor framgår av ritningsförslag enligt nedan.



## PROPOSITION 2: UTÖKAD KAMERAÖVERVAKNING

Sedan många är tillbaka har föreningen haft kameraövervakning i hela garaget. Utvecklingen av inbrott i bilar under senare år nästan helt upphört. Tyvärr har vi under senare tid kunnat konstatera skadegörelse på ett antal fordon som parkerats i garaget. Tack vare våra kameror kunde gärningsmannen identifieras och polisanmälan kunde göras. Vi konstaterar att våra kameror sannolikt har förbättrat situationen för inbrott och skadegörelse.

Styrelsen vill nu ta ytterligare steg för att motarbeta stölder, skadegörelse och vårdslöshet. Från boende får vi alltför ofta information om skadegörelse och ibland också stölder av cyklar eller cykeldelar. För att motverka detta föreslås kameraövervakning i samtliga cykelrum.

Våra soprum är en ständig källa till klagomål genom att boende och hyresgäster kastar avfall på ett sätt som skapar olägenheter och också kostnader i form av extrainsatser för vår fastighetsskötare. För att på något sätt stävja detta beteende föreslås installation av kameror också i miljörummen.



Mot bakgrund av ovanstående **yrkar styrelsen på:**

**Att** installera kameraövervakning i samtliga cykelrum och miljörum

# PROPOSITION 3: FÖRÄNDRING AV STADGAR 2025

## § 31 Bostadsrättshavarens ansvar

### Nuvarande skrivning

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Detta gäller även mark, förråd, garage eller andra lägenhetskomplement som ingår i bostadsrättsupplåtelsen.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

### Förslag till ny skrivning

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Detta gäller även mark, förråd, garage eller andra lägenhetskomplement som ingår i bostadsrättsupplåtelsen.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

### **Det är av största vikt att Bostadsrättshavaren tecknar försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhåll- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.**

Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 37. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

## § 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

### Nuvarande skrivning

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. Ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar).

2. Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg.
3. Vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock för målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar,
4. Rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.
5. Ytterdörr
6. Brevlåda och postbox.

### **Förslag till ny skrivning**

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. Ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar).
2. Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg.
3. Vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock för målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar,
4. Rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.
5. Ytterdörr
6. Brevlåda och postbox.

**Oavsett ovanstående är Bostadsrättshavaren alltid på egen bekostnad ansvarig för underhåll och reparationer av installationer som utförts av denne eller tidigare Bostadsrättshavare.**

**Mot bakgrund av ovanstående yrkar styrelsen:**

**Att** stadgeändringarna för 2025 bifalles.

## PROPOSITION 4: GRUPPAVTAL MED TELE2

Under mycket lång tid har fastigheten haft två alternativa leverantörer av TV och bredband, Telia och Tele2 (före detta ComHem). Utvecklingen på detta område har gått i en rasande fart och vårt behov av främst bredband har ökat markant. Tyvärr har också kostnaden för dessa tjänster rusat iväg och enligt styrelsens uppfattning bör insats göras för att minska de boendes kostnad för dessa tjänster.

Sedan i höstas har vi i princip träffat alla betydande operatörer på detta område och bett dem att offerera sina tjänster både tekniskt och ekonomiskt. Sammanfattningsvis bildar detta underlag en relativt spretig bild av både priser och teknik.

Efter övervägande har styrelsen landat i att föreslå ett exklusivt avtal med Tele2 omfattande både TV och bredband.

Avtalet innehåller TV Bas HD (Koax)

TV Bas som innehåller 20 kanaler och kan individuellt, och på egen bekostnad, utökas till fler

Bredband med hastighet 500/500 Mbit/s

Telefoni Bas

Priset för hela paketet är 130 kr per månad och lägenhet.

Styrelsen konstaterar att med detta avtal kan boende reducera sina kostnader kraftigt.

Mot bakgrund av ovanstående **yrkar styrelsen:**

**Att** föreningsstämman uppdrar åt styrelsen att teckna ett avtal med Tele2 avseende redovisat gruppavtal.

**Att** kostnaden för TV och bredband debiteras respektive lägenhet tillsammans med den månatliga avgiften.

# MOTION 1: DÖRRÖPPNARE

## Motion om installation av elektriska dörröppnare i anslutning till garaget

**Bakgrund/Syfte:** Dörrarna i garaget är tunga och svåra att öppna, särskilt när man har händerna fulla efter att ha handlat. Detta skapar en onödig belastning för många boende, särskilt äldre och personer med fysiska begränsningar men är också besvärligt för barnfamiljer. Även mellandörren, dvs dörren mellan hissdörr och dörr in till garaget, är tung och svår att öppna.

### Motivering:

1. **Ökad tillgänglighet:** Elektriska dörröppnare skulle göra det enklare för alla boende att använda garaget, särskilt för äldre och personer med fysiska begränsningar men också för våra barnfamiljer.
2. **Bekvämlighet:** Att kunna öppna dörren med en knapptryckning skulle underlätta vardagen för alla, särskilt när man har händerna fulla med matkassar eller andra tunga föremål.
3. **Säkerhet:** En elektrisk dörröppnare kan också bidra till ökad säkerhet genom att minska risken för olyckor och skador vid hantering av tunga dörrar.
4. **Framtidssäkring:** Genom att installera elektriska dörröppnare visar föreningen att vi är framåtblickande och investerar i lösningar som kan vara till nytta för framtida boende.
5. **Ökat fastighetsvärde:** Moderniseringar som elektriska dörröppnare skulle kunna öka fastighetens värde och göra den mer attraktiv för potentiella köpare.

**Yrkande/Förslag:** Jag föreslår att bostadsrättsföreningen undersöker möjligheten att installera elektriska dörröppnare både till garagedörrarna och dörrarna innanför dessa. Att ta in offerter från olika leverantörer kan ge en mer exakt uppfattning om kostnaden för installationen.

Linda Norlin

### Styrelsens kommentar på motionen.

Ytligt sett kan detta förefalla som en relativt enkel och prismässigt rimlig åtgärd. När man går lite djupare i ämnet, blir omfattningen klart större. Antalet dörrar som omfattas är 20 st och på varje dörr skall en dörrautomatik med styrning installeras. Utöver detta behöver vi också dra fram el till cirka hälften av dörrarna, eftersom detta idag inte finns framdraget. Som underlag för denna kommentar har diskussioner förts med flera entreprenörer och kostnaden beräknas till 750 000 kr.

Dörrarna mellan garaget och trapphuset är idag gamla plåtdörrar och om ett projekt med elektrisk dörröppning skall genomföras bör samtliga dessa dörrar ersättas med moderna glasdörrar av den typ vi har i övriga fastigheten. Efter kontakt med dörrtillverkaren uppskattas denna kostnad till ytterligare 1,1 Mkr.

Totalt för detta projekt blir kostnaden 1,9 Mkr.

### Styrelsens Yrkande:

**Att** motionen avslås eftersom denna åtgärd inte är ekonomiskt försvarbar.

## MOTION 2: BYGGANDE AV ORANGERI PÅ DEN ASFALTERADE PLANEN

**Syfte/Bakgrund:** Den asfalterade planen på gården används för närvarande inte optimalt. Det finns generellt få grönytor på gården, den lummiga ytan som finns tillhör en annan förening. För att förbättra trivselen och skapa en grönare och mer användbar yta föreslår jag att vi bygger ett orangeri på den asfalterade planen. Orangeriet kan omges av rabatter och bli en plats som medlemmarna kan boka för olika aktiviteter och evenemang, precis som vi gör med grillplatserna, då kan man sitta under tak även vid sämre väder. Många andra föreningar har detta och är väldigt uppskattat.

### Motivering:

- Ett orangeri skulle skapa en grön och avkopplande miljö för föreningens medlemmar.
- Det skulle öka fastighetens attraktionskraft och värde.
- Möjligheten att boka orangeriet för privata tillställningar skulle kunna bli en intäkt till föreningen.
- Ett orangeri skulle kunna fungera som en plats för avkoppling när den inte är bokad.
- Ett vackert orangeri med omgivande rabatter kan försköna fastigheten och göra den mer attraktiv för både nuvarande och potentiella framtida medlemmar och vara fördelaktigt vid framtida försäljningar.
- Orangeriet kan användas året runt, oavsett väder, vilket gör det till en flexibel och användbar resurs för föreningens medlemmar.

### Yrkande/Förslag:

1. Att bostadsrättsföreningen undersöker möjligheten att bygga ett orangeri på den asfalterade planen.
2. Att orangeriet omges av rabatter med olika växter för att skapa en trivsam miljö.
3. Att orangeriet ska kunna bokas av föreningens medlemmar för privata tillställningar så att föreningen kan få intäkter.

Jag hoppas att styrelsen och medlemmarna ser positivt på detta förslag och ser nyttan med att skapa fler grönytor på gården.

Linda Norlin

### Styrelsens kommentar på motionen.

Tanken med ett orangeri av en storlek som innebär att man året om skulle kunna vistas där och skapa en plats för umgänge och fest är en intressant tanke. När man funderar lite kring detta så uppstår det naturligtvis en rad frågor av praktisk, ekonomiskt och teknisk natur. Här är fakta kring detta.

Vår innergård är indelat i tre etager och alla är taket till vårt garage. Sett ovanifrån består betongvalvet av först ett tätskikt och däröver ligger ytskikt med planteringar, lekutrustning med mera. I vår fastighet är en del av ytan dessutom belagd med asfalt som är tänkt som en badmintonplan.

För en del år sedan drabbades den nedre delen av gården av en relativt omfattande vatteninträngning. Åtgärden blev att frilägga hela ytan, lägga nytt tätskikt och därefter bygga upp ett nytt ytskikt med lekutrustning och planteringar.



Resterande två etager av gården har inte renoverats sedan huset byggdes och kommer i framtiden att behöva åtgärdas. I garaget har vi idag en viss vatteninträning, men av sådan omfattning att det inte har någon praktisk betydelse.

Att i nuläget bygga ett orangeri på asfaltplanen skulle vara en stor investering. Först skulle man behöva få Stadsbyggnadskontoret att förändra detaljplanen till en kostnad kring 160 000 kr.

För att köpa in och bygga orangeriet uppskattar en entreprenörkostnad till cirka 300 000 kr. Därtill kommer inköp av växter och möbler till en okänd kostnad.

Utöver detta skall orangeriet skötas och underhållas till en obekant kostnad. Totalt uppskattas kostnaden av detta projekt till cirka 4-500 000 kr.

I en inte fjärran framtid kommer också denna del av gården att behöva renoveras med nytt tätskikt och då måste orangeriet demonteras för att åter igen monteras upp.

### **Styrelsens yrkande:**

**Att** motionen avslås eftersom denna åtgärd inte är ekonomiskt försvarbar. Styrelsen kan dock ha ett orangeri i åtanke när framtida renovering skall projekteras.

## **MOTION 3: PARKERINGSPLATS**

Cecilia Wihlborg Lgh 055

Parkeringsplats.

Vid garagedriften invid P20 finns en stängd port. Här framför porten kan föreningen ordna en parkeringsplats för uthyrning. Vilket ger en extra inkomst ex hyra 1000kr per månad extra inkomst till föreningen på 12000kr/år

### **Styrelsens kommentar på motionen.**

Under arbetet med att utveckla fastigheten har ytan från gamla och nu avstängda garageinfarten varit föremål för många tankar och funderingar. Under en tid fanns det funderingar på att bygga om detta till en lägenhet och senare, då vi arbetade med problematiken kring sophantering på Paradisgatan, fanns tankar om en omlastningsstation för avfall. Idag finns inga konkreta planer för ytan, men den är en klar tillgång för framtiden.

Som motionären framför finns två parkeringsplatser som i huvudsak används som parkeringsplatser för entreprenörer. Föreningen har en ambition att minimera parkering på vår innergård och vi uppmanar därför hantverkare att parkera i garaget. Man skulle naturligtvis kunna kräva att hantverkarna parkerar på gatan, men konsekvensen blir att då de ofta behöver gå till sina bilar för att hämta verktyg och material samt att parkera om efter två timmar, blir detta en stor fördyring av våra kostnader.

Vidare har dessa platser använts som tillfälliga parkeringsplatser för bilar som har sina ordinarie platser på ställen där föreningen behöver få tillgång till dörrar, rökluckor etcetera och som blockerar utrusningar.

**Styrelsens yrkande:**

**Att** motionen avslås eftersom åtgärden minskar flexibiliteten och ökar parkering på innergården

## MOTION 4: BOKNING AV TVÄTTID

Cecilia Wihlborg Lgh 055

Den här motionen kan även behandlas som förbättringsförslag

När man bokar tvätt-tid och är färdig kan man släppa sin tid och andra kan boka. Ibland så utnyttjar man inte alltid hela sin tid.

**Styrelsens kommentar på motionen.**

Det digitala systemet vi använder är Aptus. Systemet har inte någon möjlighet till den typ av utcheckning du önskar. Det systemet stödjer är att om man inte loggar in med sin tagg senast 60 minuter från utsatt tid, så blir den aktuella tvättiden tillgänglig för alla. Denna tidsgräns har vi möjlighet att påverka.

**Styrelsens yrkande:**

**Att** motionen avslås eftersom Aptus inte har denna funktion.

# MOTION 5: INRÄTTANDE AV UTEPLATS FÖR LÄGENHET 1201 PÅ P16



1 (1)

## MOTION TILL HSB BRF LUSTGÅRDEN FÖRENINGSTÄMMA DEN 2024-04-

### MOTION ANGÅENDE INRÄTTANDE AV UTEPLATS FÖR LÄGENHET 1201 PÅ PARADISGATAN 16

#### 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.

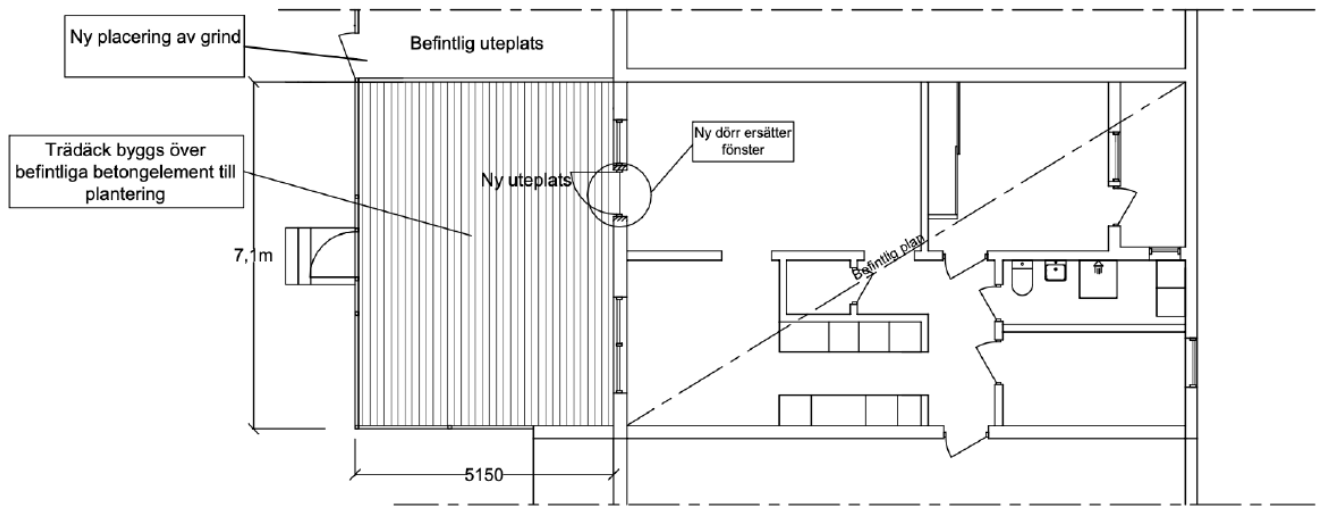
#### Förslag till beslut

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.

Göteborg 2023-11-29

Namn: Julia Harrysson och Simon Steinbrenner

Lghnr: 088



Plan Alt 2  
 Lgh 088/1201  
 Brf Lustgården  
 2025-03-10





### **Styrelsens kommentar till motionen:**

Denna kommentar är identisk med den som styrelsen lämnade på stämman 2024

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
4. balkongdörr bekostas av lägenhetsinnehavaren.
5. Trappan från lägenheten och anläggandet av uteplats får inte till någon del påverka befintlig sten/betongmur och plantering.
6. Hela kostnaden för anläggande och underhåll av uteplatsen bekostas av lägenhetsinnehavaren.
7. Då föreningen i framtiden kommer att behöva göra ombyggnader av gården skall lägenhetsinnehavaren utan kostnad för föreningen återställa området till ursprungligt skick.
8. 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
9. totala ansvaret och kostnaden för uteplatsen.

### **Mot bakgrund av att ovanstående infrias yrkar styrelsen:**

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

## MOTION 6: BETRÄFFANDE UPPRÄTTANDE AV UTEPLATS FÖR LGH 1201 PÅ P16

Bakgrund: Beträffande Motion upprättande av en uteplats på P16, lgh 1201.

Julia Harrysson och Simon Steinbrenner önskar bygga en uteplats på övre gården. Närmaste granne, jag, Maria Bäckestig, lgh 1102, P18, har tydligt framfört till paret, liksom till Styrelsen att jag inte vill ha att paret anlägger en uteplats kloss an min egen. Jag vill ha kvar utsikten över gården och grillplatsen och värnar om det privata och skyddande läge som min egen uteplats har idag, och som enskilt avgjorde att jag köpte lägenheten i april, 2021.

Om paret skulle få anlägga en uteplats röstades det om på årsstämman 2024. Utfallet var att delägarna som närvarade på stämman krävde mer information från paret Harrysson/Steinbrenner, som exempelvis en ritning, för att kunna ta ett beslut, på nästa stämma.

Motion: Enskilda delägare som berörs på ett negativt sätt av en annan enskild delägars om/tillbyggnad ska ha ett första mandat och företrädare att godkänna eller avslå projektet.

När större nybyggnationer ska utföras på initiativ av en enskild delägare, ej på styrelsens och hela föreningens incitament, anser jag det lämpligt att ha som praxis att närmast berörda delägare - som närmaste grannar, ska ha ett första mandat och företrädare att godkänna eller avslå projektet, om projektet som sådant har stor påverkan på grannen/ grannarna. Grannen/grannarna ska vidare per automatik få ta del av bygglovet och få möjlighet att tycka till om detta. Innan byggnationen påbörjas alt. godkänns av styrelsen.

Överlag är det märkligt med allmänna omröstningar, där delägare som inte överhuvudtaget inte berörs av om- eller tillbyggnaden, och kanske inte ens bor i samma trapphus eller på samma gård, ska avgöra något som har en stor inverkan på den berörda, enskilda grannen/grannarna. I detta fall handlar det inte bara om något så "lättvindigt" som enskilda delägars välmående utan om att tillbyggnaden kommer innebära en stor värdeminskning för lägenhet nr 1102, P18.

Vidare, jag anser det överhuvudtaget olämpligt att starta upp enskilda projekt som detta fall. Jag efterfrågar en allmän praxis - ska en delägare få göra en tillbyggnad som i detta fall innebär att upprätta en uteplats, då anser jag att det ska till en allmän praxis som gäller att alla som har möjlighet att upprätta en uteplats också ska kunna göra det. Detsamma gäller naturligtvis alla som önskar mer utomhusyta i form av en balkong.

Yrkande/Förslag till beslut:

- När större om- tillbyggnader ska utföras på initiativ av en enskild delägare, ej på styrelsens och hela föreningens incitament, ska närmast berörda delägare - som närmaste grannar, alltid ha ett första mandat och företrädare att godkänna eller avslå projektet. Om delägarna som berörs avslår projektet, ska projektet inte drivas vidare.
- När större om- tillbyggnader ska utföras på initiativ av en enskild delägare, och som kommer påverka deras grannar, ska grannen/grannarna per automatik alltid få ta del av bygglovet och få rimligt tid och möjlighet att tycka till om detta (och ev. överklaga). Detta innan byggnationen påbörjas alt. godkänns av styrelsen.
- Om en delägare får godkänt av styrelsen och föreningen vad gäller en tillbyggnad som i detta fall innebär att upprätta en uteplats, ska detta beslut innebära en allmän praxis; alla delägare som har

möjlighet att upprätta en uteplats ska få göra det. Detsamma gäller naturligtvis alla som önskar mer utomhusyta i form av en balkong.

Undertecknad:

Maria Bäckeberg, lgh 1102, P18 2024-04-19

### **Styrelsens kommentar och yrkande till motion från Maria Bäckeberg**

#### **Yrkande/Förslag till beslut:**

1. När större om- tillbyggnader ska utföras på initiativ av en enskild delägare, ej på styrelsens och hela föreningens incitament, ska närmast berörda delägare - som närmaste grannar, alltid ha ett första mandat och företräde att godkänna eller avslå projektet. Om delägarna som berörs avslår projektet, ska projektet inte drivas vidare.
2. När större om- tillbyggnader ska utföras på initiativ av en enskild delägare, och som kommer påverka deras grannar, ska grannen/grannarna per automatik alltid få ta del av bygglovet och få rimligt tid och möjlighet att tycka till om detta (och ev. överklaga). Detta innan byggnationen påbörjas alt. godkänns av styrelsen.
3. Om en delägare får godkänt av styrelsen och föreningen vad gäller en tillbyggnad som i detta fall innebär att upprätta en uteplats, ska detta beslut innebära en allmän praxis; alla delägare som har möjlighet att upprätta en uteplats ska få göra det. Detsamma gäller naturligtvis alla som önskar mer utomhusyta i form av en balkong.

#### **Styrelsens kommentar på motionen.**

I all lagstiftning både Bostadsrättslagen och lagen om Ekonomiska föreningar stadgas att den högsta beslutande instansen för bostadsrättsföreningar är föreningsstämman.

Motionären vill här reducera beslutsrätten för föreningsstämman och i stället införa någon sorts individuell beslutsgång.

I en bostadsrättsförening måste det råda klara riktlinjer som framgår av lag och stadgar. Regler av den föreslagna typen kommer inte att kunna införas i HSB:s normalstadgar.

Beträffande uteplatsen är det på sin plats att påpeka följande:

Uteplatserna som ligger i anslutning till vardera bostadsrättslägenheten är inte upplåtna med bostadsrätten, utan varje bostadsrättsinnehavare har en form av nyttjanderätt till "sin" uteplats. I nyttjanderätten ligger att man har rätt att använda uteplatsen samt sköta om den dagliga skötseln av uteplatsen

#### **Styrelsens yrkande:**

**Att** motionen avslås eftersom förslagen strider mot grundprincipen att högsta beslutande instansen är föreningsstämman där viktiga och stora beslut måste fattas.

**Årsredovisning**  
för  
**HSB BRF Lustgården i Göteborg**

716409-4885

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för HSB BRF Lustgården i Göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 4 affärslokaler om 361 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. 556743–8345). För den tekniska förvaltningen stod SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, Org. Nr. 556576–7299.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Underhåll

I början av året genomfördes ett byte av låstaggat för samtliga delägare i föreningen. Detta gjordes för att stärka vårt skalskydd och säkerställa tryggheten i området.

Under 2024 har vi, i tre etapper, renoverat de återstående tre tvättstugorna på Kompassgatan 5, Paradisgatan 16 och Paradisgatan 20. Därutöver har vi byggt en helt ny tvättstuga för grovtvätt på Paradisgatan 20.

De nya tvättstugorna är utrustade med moderna maskiner från Miele. För att underlätta övergången har anordnats informationsträffar och producerat en instruktionsvideo. Alla tvättstugor kan enkelt bokas via Aptus-systemet eller våra digitala anslagstavlor.

Under hösten genomfördes en rensning av cyklar i föreningens fyra cykelförråd. Totalt identifierades 53 omärkta cyklar, vilka flyttades från cykelrummen och rapporterades till polisen som upphittade eller övergivna.

Utöver ovanstående har föreningen arbetat systematiskt med det dagliga underhållet enligt underhållsplanen.

#### Ekonomi

Styrelsens ambition har varit att försöka hålla avgifterna på en så låg nivå som möjligt utan att för den skull äventyra föreningens ekonomi. Från den 1 januari 2024 höjdes lägenheterna med 5%, hyresavgifterna för förråd, garageplatser och andra hyresobjekt med 5%, avgiften för vatten ökade från 2% till 3% och hyresavgiften för övernattningsrummet Adam blev 350 kr per natt.

#### Väsentliga avtal och upphandlingar

Under året har två lån i Danske Bank om SEK 11 390 000 och SEK 12 000 000 omsatts och bundits med fast ränta under 1 år.

#### Kommunikation

Under 2024 skickade föreningen ut totalt 4056 SMS till sina delägare. Av föreningens 190 lägenheter har 177 registrerat sig för att ta emot SMS-utskick, vilket innebär att föreningen når ca 93% av sina delägare via denna kanal. På hemsidan publicerades totalt 54 nyheter under året, vilka också publicerades på föreningens elektroniska anslagstavlor för att säkerställa bred spridning av informationen. Under året skickade ordförande dessutom ut två nyhetsbrev, "På gång i Lustgården", för att hålla delägare uppdaterade om aktuella och kommande aktiviteter. Samtliga nyinflyttade delägare har mottagit ett välkomstmajl med viktig information om föreningen. Utöver detta har styrelsen arrangerat fyra träffar med nyinflyttade under året, en per kvartal, för att ge en personlig introduktion och skapa dialog kring föreningens verksamhet och rutiner.

#### Uthyrning

Under perioden hyrdes övernattningsrummet, Adam ut 145 gånger, vilket totalt inbringat intäkter till föreningen om 50 750 kronor under den angivna perioden.

#### Garage

Föreningens garage finns 162 parkeringsplatser för personbil, varav 106 knutna till specifika lägenheter och 56 är tillgängliga för uthyrning. Utöver dessa finns en småbilsplats, samt 15 MC-platser som också hyrs ut.

Under året genomfördes två omfattande garagestädningar, en i april och en i oktober, där varje våningsplan städades under en förmiddag. Information om städningarna kommunicerades i god tid via nyheter på föreningens hemsida, anslag på garagedörrar flera veckor i förväg, samt med påminnelser via SMS och i föreningens Facebook-grupp. Trots detta försvårades städningen av kvarvarande bilar i garaget, vilket påverkade resultatet negativt.

#### Sammankomster

Den 4 juni 2024 anordnades en gårdsfest med 84 anmälda och totalt 88 bidrog till en trevlig samvaro på vår innergård.

#### Byggnation

Någon nybyggnad har inte förekommit under året.

## Medlemsinformation

### Ägarförhållanden, medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Antalet delägare per 2024-12-31 var 278 fördelat på 190 lägenheter och 17 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

Tommy Hansson Ordförande

Ulf Netzler Vice ordförande

Mikael Trägårdh Ledamot

Marie Stifanic Ledamot

Camilla Clausen Ledamot april-december 2024

Linnea Bergstrand Ledamot Utsedd av HSB Förening - avgick i förtid

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 18 april 2024 i Carl Johans församlingshem.. Vid stämman var 41 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.

### Valberedning

Valberedningen under verksamhetsåret har utgjorts av:

Namn Roll

Maud Eriksson Sammankallande

Baris Bicici Ledamot Ledamot

Simon Steinbrenner 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

Flerårsöversikt

- Nybyggnation av lägenheter

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	14 336	13 663	12 727	12 377
Resultat efter finansiella poster	856	1 767	894	1 060
Balansomslutning	126 013	124 843	122 857	125 132
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	847	802	747	732
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81	81	81	82
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	208	206	189	206
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 039	6 039	6 039	6 039
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 873	5 873	5 873	5 873
Föreningens lån (tkr)	83 198	83 198	83 198	83 198
Räntekänslighet (%)	7	8	8	8
Sparande per kvm (kr/kvm)	302	364	305	371
Fond för yttre underhåll (tkr)	8 787	5 400	3 777	2 100
Soliditet (%)	31	31	30	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	5 399 921	-1 690 970	1 766 567	<b>38 163 717</b>
Disposition av föregående års resultat:				1 766 567	-1 766 567	<b>0</b>
Avsättning till underhållsfond			3 600 000	-3 600 000		<b>0</b>
Disposition ur underhållsfond			-213 044	213 044		<b>0</b>
Årets resultat					855 552	<b>855 552</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 846 480</b>	<b>25 841 719</b>	<b>8 786 877</b>	<b>-3 311 359</b>	<b>855 552</b>	<b>39 019 269</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 311 358
årets vinst	855 552
	<b>-2 455 806</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 100 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-344 426
Extra avsättning till yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-4 211 380
	<b>-2 455 806</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	14 336 405	13 619 883
Övriga intäkter		0	43 483
		<b>14 336 405</b>	<b>13 663 366</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-7 101 209	-6 760 263
Underhållskostnader	4	-344 426	-213 044
Övriga kostnader	5	-696 623	-654 305
Personalkostnader	6	-499 659	-424 068
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-3 088 399	-3 009 596
		<b>-11 730 316</b>	<b>-11 061 276</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 606 089</b>	<b>2 602 090</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 667	20 288
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 772 204	-855 810
		<b>-1 750 537</b>	<b>-835 522</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>855 552</b>	<b>1 766 568</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>855 552</b>	<b>1 766 568</b>
<b>Årets resultat</b>	9	<b>855 552</b>	<b>1 766 567</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10, 17	114 578 446	112 582 033
Inventarier, verktyg och installationer	11	80 364	119 010
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	2 192 504	2 164 483
		<b>116 851 314</b>	<b>114 865 526</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	1 100	1 100
		<b>1 100</b>	<b>1 100</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>116 852 414</b>	<b>114 866 626</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		47 332	905 376
Övriga fordringar		769 870	1 359 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		608 149	274 553
		<b>1 425 351</b>	<b>2 538 975</b>
<i>Kassa och bank</i>		7 734 798	7 437 378
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 160 149</b>	<b>9 976 353</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>126 012 563</b>	<b>124 842 979</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 688 199	32 688 199
Fond för yttre underhåll		8 786 877	5 399 921
		<b>41 475 076</b>	<b>38 088 120</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 311 358	-1 690 970
Årets resultat		855 552	1 766 567
		<b>-2 455 806</b>	<b>75 597</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>39 019 270</b>	<b>38 163 717</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	14		
Skulder till kreditinstitut	15	18 590 222	34 765 222
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 590 222</b>	<b>34 765 222</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		64 607 841	48 432 841
Leverantörsskulder		1 195 452	1 053 500
Aktuella skatteskulder		41 776	37 447
Övriga skulder		768 074	736 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 789 928	1 653 878
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>68 403 071</b>	<b>51 914 040</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>126 012 563</b>	<b>124 842 979</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		855 552	1 766 567
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 088 399	3 009 596
Betald skatt		593 505	-365 688
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>4 537 456</b>	<b>4 410 475</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		858 044	-832 609
Förändring av kortfristiga fordringar		-333 596	1 541 642
Förändring av leverantörsskulder		141 952	169 281
Förändring av kortfristiga skulder		167 742	46 710
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>5 371 598</b>	<b>5 335 499</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 074 187	-1 397 838
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-5 074 187</b>	<b>-1 397 838</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>297 411</b>	<b>3 937 661</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		7 437 378	3 499 717
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>7 734 789</b>	<b>7 437 378</b>

## 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 (äka 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 inkomstlaget 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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter  
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)  
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

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

	2024	2023
Årsavgifter	11 673 759	11 049 418
Hyror	1 297 723	1 244 248
Elintäkter	716 100	790 101
Vatten	228 520	217 133
Övriga intäkter	420 303	318 983
Elstöd	0	43 483
	<b>14 336 405</b>	<b>13 663 366</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 054 636	897 026
Reparationer	1 461 152	1 095 837
El	995 597	973 245
Fjärrvärme	1 451 058	1 407 909
Vatten	456 823	538 632
Sophämtning	337 547	622 930

Förvaltningsarvode	353 602	316 247
Övriga driftkostnader	990 794	908 437
	<b>7 101 209</b>	<b>6 760 263</b>

**Not 4 Underhållskostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Byggnad invändigt	16 736	213 044
Byggnad utvändigt	327 690	0
	<b>344 426</b>	<b>213 044</b>

**Not 5 Övriga kostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsskatt	376 040	361 600
Medlemsavgifter	66 000	66 000
Bankkostnad, ink. stämpelskatt	27 738	27 258
Diverse övriga kostnader	226 845	199 447
	<b>696 623</b>	<b>654 305</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	392 474	330 817
Revisorsarvode	8 664	8 238
Valberedning	11 802	11 226
Arbetsgivaravgifter	86 716	73 787
Övriga personalkostnader		0
	<b>499 656</b>	<b>424 068</b>

### Not 7 Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader och ombyggnader	3 049 753	2 970 950
Maskiner och inventarier	38 646	38 646
	<b>3 088 399</b>	<b>3 009 596</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader på långfristiga skulder	1 770 492	855 810
Övriga finansiella kostnader	1 712	0
	<b>1 772 204</b>	<b>855 810</b>

### Not 9 Årets resultat

	2024	2023
Årets resultat	855 552	1 766 567
Förslag till avsättning underhållsfond	-2 100 000	-2 100 000
Förslag till disposition underhållsfond	344 426	213 044
<b>Resultat efter underhållspåverkan</b>	<b>-900 022</b>	<b>-120 389</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 565 346	134 322 196
Årets investering	5 046 166	1 243 150
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>140 611 512</b>	<b>135 565 346</b>
Ingående avskrivningar	-30 155 313	-27 184 363
Årets avskrivningar	-3 049 753	-2 970 950
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-33 205 066</b>	<b>-30 155 313</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>107 406 446</b>	<b>105 410 033</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>
Bokfört värde byggnader	107 406 446	105 410 033
Bokfört värde mark	7 172 000	7 172 000
	<b>114 578 446</b>	<b>112 582 033</b>

#### Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	871 634	871 634
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>871 634</b>	<b>871 634</b>
Ingående avskrivningar	-752 624	-713 978
Försäljningar/utrangeringar		0
Årets avskrivningar	-38 646	-38 646
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-791 270</b>	<b>-752 624</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>80 364</b>	<b>119 010</b>

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

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ombyggnad etapp 3 och 4</b>		
Ingående anskaffningsvärden	2 164 483	2 009 795
Årets anskaffning	28 021	154 688
	<b>2 192 504</b>	<b>2 164 483</b>

#### Not 13 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
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>

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Danske Bank	0,67	2026-11-30	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	0	12 000 000
Swedbank	1,15	2024-12-20	0	14 042 841
Swedbank	0,54	2024-08-23	0	10 000 000
Danske Bank	1,39	2027-03-31	7 590 222	7 590 222
Danske Bank	1,20	2024-10-02	0	11 390 000
Danske Bank	4,59	2024-11-29	0	11 000 000
Danske Bank	2,71	2025-10-02	11 390 000	0
Danske Bank	2,57	2025-12-01	12 000 000	0
Danske Bank	2,55	2025-12-30	11 000 000	0
Swedbank	2,95	2025-02-28	10 000 000	0
Handelsbanken	2,74	2025-12-30	14 042 841	0
			<b>83 198 063</b>	<b>83 198 063</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			64 607 841	58 432 841

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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	135 359	110 390
Förutbetalda årsavgifter	1 220 437	1 084 681
Övriga upplupna kostnader	434 132	458 806
	<b>1 789 928</b>	<b>1 653 877</b>

### Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	86 391 222	86 391 222
	<b>86 391 222</b>	<b>86 391 222</b>

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Tommy Hansson  
Styrelsens ordförande

Ulf Netzler

Marie Stifanic

Mikael Trägårdh

Josefin Bergstrand  
HSB ledamot

## 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*

---

*2025-03-26 13:49:29 UTC*

---

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Tommy Hansson

Tommy Hansson  
kattflundra@gmail.com

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 188.148.194.124

ULF NETZLER Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2025-03-31 11:02:47 UTC*

---

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULF NETZLER

Ulf Netzler  
info@f28deli.se

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 81.235.155.10

MIKAEL TRÄGÅRDH Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2025-03-26 14:14:28 UTC*

---

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Jan Mikael Trägårdh

Mikael Trägårdh  
mt@datapartner.com

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 188.148.204.96

MARIE STIFANIC Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2025-03-26 12:17:58 UTC*

---

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE STIFANIC

Marie Stifanic  
mia.stifanic@gmail.com

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 212.214.21.59

JOSEFIN BERGSTRAND Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hanna Josefin Bergstrand

Josefin Bergstrand

josefinbergstrand@hotmail.com

*2025-03-27 07:56:55 UTC*

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 92.32.77.89

LAILA PEDERSEN Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: LAILA PEDERSEN

Laila Pedersen

laila.pedersen@borevision.se

*2025-04-02 06:53:42 UTC*

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 83.252.54.79

VIKTOR STENER Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR STENER

Viktor Stener

viktorstener@gmail.com

*2025-03-26 13:16:55 UTC*

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 212.37.8.250

# 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 2024. 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 2024 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Bostadsrättsförening Lustgården i Göteborg för räkenskapsåret 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Viktor Stener  
Av föreningen vald revisor

# Deltagare

VIKTOR STENER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-26 13:17:37 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR STENER

Viktor Stener  
viktorstener@gmail.com

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 212.37.8.250

LAILA PEDERSEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-02 06:54:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LAILA PEDERSEN

Laila Pedersen  
laila.pedersen@borevision.se

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 83.252.54.79







# HSB Brf Lustgården

**Kontakt:** via hemsida eller via postfack

**Hemsida:** [brflustgarden.se](http://brflustgarden.se)

**Expedition:** Loungen, ingång från Sjömansgatan.  
Öppettider anges på hemsidan, normalt första helgfria tisdagen  
varje månad (undantaget juli – aug) mellan 19.00 och 19.30.

**Postfack:** Sjömansgatan 1  
413 15 GÖTEBORG

**Fakturaadress:** HSB Brf Lustgården  
c/o TidX Förvaltning AB  
Ragnar Thorgrens Gata 8  
413 45 MÖLNDAI

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



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