

Årsredovisning

för

HSB BRF Lustgården i Göteborg

716409-4885

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för HSB BRF Lustgården i Göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 uppgick till totalt 412 634 tkr, varav fastigheter 194 800 tkr och mark 217 834kr. Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Bostadsrättsföreningens säte är Göteborg.

Inom fastigheten finns 190 bostadslägenheter med en sammanlagd bostadsyta om 13 777,5 kvm, samt 6 affärslokaler om 388 kvm, som samtliga är uthyrda. Föreningen äger därtill ett övernattningsrum och samt en snickarbod som kan nyttjas av föreningens delägare.

Ekonomisk och kameral förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under mars månad så genomfördes den obligatoriska ventilationskontrollen även kallad OVK besiktning. Resultatet innebar några justeringar i vissa lägenheter men i dagsläget är besiktningen godkänd. I juni månad var installation av fordonsladdning i garaget klart. Samtliga fordonsplatser, 169 stycken, inklusive platser för motorcyklar är nu försedda med en laddpunkt för att kunna ladda sitt fordon. Alla som vill ansluta sig måste teckna ett avtal. Kostnaden är en personlig anslutningsavgift på 2500 kr samt en fast månadsavgift på 200 kr. Därutöver debiteras självkostnaden för förbrukad el.

Under slutet av året har ett arbete med att optimera och justera värmesystemet inletts. I skrivandets stund har konstaterats flera förbättringsåtgärder. Projektet kommer att avslutas under kommande år. Städning av stenplattor på övre och mellangården har utförts under hösten. Utöver ovanstående har föreningen arbetat systematiskt med det dagliga underhållet.

En total uppdatering av underhållsplanen har genomförts under året. Med en uppdaterad underhållsplan har föreningen en god överblick över kommande underhållsinsatser

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 nödgas föreningen besluta om en höjning av alla avgifter med 8%. Detta innebär en ökning av avgifter för lägenheter, hyrförråd och garageplatser. Detta gällde från 1 februari 2023.

Väsentliga avtal och upphandlingar

Under året har ett lån i Danske Bank om SEK 7 500 000 omsatts och bundits på 5 år.

Kommunikation

Under 2022 skickade föreningen ut totalt 5225 SMS till sina delägare. Av föreningens 190 lägenheter har 164 anmält sig till utskicket. Detta gör att föreningen når ut till ungefär 86 % av sina delägare via SMS. På hemsidan publicerades totalt 34 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 2 träffar med nyinflyttade i föreningen.

Uthyrning

Under perioden hyrdes övernattningsrummet, Adam ut 117 gånger, vilket totalt inbringat intäkter till föreningen om 35 100 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.

Sammankomster

Den 8 juni 2022 så anordnades en gårdsfest med 51 antal anmälda och totalt 57 bidrog till en trevlig samvaro på vår innergård.

Byggnation

Någon nybyggnad har inte förekommit under året.

Medlemsinformation

Ägarförhållanden, medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Antalet delägare per 2022-12-31 var 280 fördelat på 190 lägenheter och 19 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
Marie Stifanic	Ledamot	-
Mikael Trägårdh	Ledamot	-
Tommy Hansson	Ordförande	-
Ulf Netzler	Vice Ordförande	-
Henrik Nandra	Ledamot	Utsedd av HSB Förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Tommy Hansson och Mikael Trägårdh.

Firmatecknare har varit Tommy Hansson, Ulf Netzler och Mikael Trägårdh, två i förening.

Föreningsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2022. Vid stämman var 47 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 Annika Svensson (ordinarie revisor) samt Viktor Stener (biträdande revisor) båda valda av stämman. Därtill finns en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen under verksamhetsåret har utgjorts av:

Namn	Roll
Maud Eriksson	Sammanställande
Mikael Westerlind	Ledamot
Barsi Bicici	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.
- Belysning i Garaget. Nya regler för användande av lysrör innehållande kvicksilver kommer att införas. Detta innebär att samtliga lysrör i garaget behöver bytas ut mot LED-lampor styrda av rörelsedetektorer.
- 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 men de tänkbara lösningar som finns, 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

- Renovering av tvättstugor
- Nybyggnation av lägenheter

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	12 727	12 377	11 954	11 822
Resultat efter finansiella poster	894	1 060	-6 874	-2 072
Balansomslutning	122 857	125 132	122 388	109 124
Årsavgiftsnivå för bostäder (kr/m2)	747	732	715	704
Fond för yttre underhåll (tkr)	3 777	2 100	4 569	7 619
Föreningens lån (tkr)	83 198	83 198	79 698	62 198
Soliditet (%)	30	28	28	37

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	2 100 000	-345 543	1 060 065	35 502 721
Disposition av föregående års resultat:				1 060 065	-1 060 065	0
Avsättning till underhållsfond			2 100 000	-2 100 000		0
Disposition ur underhållsfond			-423 341	423 341		0
Årets resultat					894 429	894 429
Belopp vid årets utgång	6 846 480	25 841 719	3 776 659	-962 137	894 429	36 397 150

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-962 137
årets vinst	894 429
	-67 708
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 100 000
anspråktagande av yttre underhållsfond	-476 738
i ny räkning överföres	-1 690 970
	-67 708

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	12 628 497	12 377 449
Övriga intäkter		98 747	0
		12 727 244	12 377 449
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-6 502 774	-5 189 474
Underhållskostnader	4	-476 739	-1 354 501
Övriga kostnader	5	-725 242	-741 461
Personalkostnader	6	-403 910	-384 677
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-3 004 419	-2 921 472
		-11 113 084	-10 591 585
Rörelseresultat		1 614 160	1 785 864
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 002	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-720 734	-725 798
		-719 732	-725 798
Resultat efter finansiella poster		894 428	1 060 066
Resultat före skatt		894 428	1 060 066
Årets resultat	9	894 429	1 060 065

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10, 17	114 309 833	115 385 517
Inventarier, verktyg och installationer	11	157 656	234 606
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	2 009 795	1 996 914
		116 477 284	117 617 037
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	1 100	1 100
		1 100	1 100
Summa anläggningstillgångar		116 478 384	117 618 137
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		72 767	2 205 748
Övriga fordringar		989 708	412 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 816 196	289 578
		2 878 671	2 907 575
<i>Kassa och bank</i>		3 499 717	4 606 712
Summa omsättningstillgångar		6 378 388	7 514 287
SUMMA TILLGÅNGAR		122 856 772	125 132 424

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 688 199	32 688 199
Fond för yttre underhåll		3 776 659	2 100 000
		36 464 858	34 788 199
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-962 137	-345 543
Årets resultat		894 429	1 060 065
		-67 708	714 522
Summa eget kapital		36 397 150	35 502 721
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14		
	15	60 808 063	75 607 841
Summa långfristiga skulder		60 808 063	75 607 841
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		22 390 000	7 590 222
Leverantörsskulder		884 219	1 430 846
Aktuella skatteskulder		33 797	30 293
Övriga skulder		753 875	830 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 589 668	4 140 333
Summa kortfristiga skulder		25 651 559	14 021 862
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 856 772	125 132 424

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 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 inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter	10 294 302	10 088 493
Hyror	1 123 287	1 067 099
Elintäkter	737 260	726 457
Vattenintäkter	212 726	208 326
Övriga intäkter	260 922	287 074
Försäkringsersättning	98 747	0
	12 727 244	12 377 449

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	905 648	818 037
Reparationer	970 840	126 356
El	884 407	982 644
Fjärrvärme	1 388 529	1 487 074
Vatten	400 403	454 040
Sophämtning	503 795	465 905
Förvaltningsarvode	320 455	343 111
Övriga driftkostnader	1 128 697	512 307
	6 502 774	5 189 474

Not 4 Underhållskostnader

	2022	2021
Byggnad invändigt	211 091	968 522
Byggnad utvändigt	110 306	258 891
Hissar	57 333	105 427
Markytor	98 008	21 661
	476 738	1 354 501

Not 5 Övriga kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	361 600	333 770
Medlemsavgifter	66 000	66 000
Bankkostnad, ink. stämpelskatt	80 947	86 821
Diverse övriga kostnader	216 695	254 870
	725 242	741 461

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	311 002	299 940
Revisorsarvode	7 872	6 586
Valberedning	10 728	6 870
Sociala kostnader	69 444	71 281
Övriga personalkostnader	4 864	0
	403 910	384 677

Not 7 Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader och ombyggnader	2 965 770	2 877 354
Inventarier	38 649	44 118
	3 004 419	2 921 472

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader på långfristiga skulder	720 734	725 798
	720 734	725 798

Not 9 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	894 429	1 060 065
Förslag till avsättning underhållsfond	-2 100 000	-2 100 000
Förslag till disposition underhållsfond	476 738	1 354 501
Resultat efter underhållspåverkan	-728 833	314 566

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	132 432 110	118 322 554
Årets investering	1 890 086	14 109 556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 322 196	132 432 110
Ingående avskrivningar	-24 218 593	-21 341 239
Årets avskrivningar	-2 965 770	-2 877 354
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 184 363	-24 218 593
Utgående redovisat värde	107 137 833	108 213 517
Taxeringsvärden byggnader	194 800 000	165 491 000
Taxeringsvärden mark	217 834 000	194 965 000
	412 634 000	360 456 000

Bokfört värde byggnader	107 137 833	108 213 517
Bokfört värde mark	7 172 000	7 172 000
	114 309 833	115 385 517

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	926 351	926 351
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-54 717	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	871 634	926 351
Ingående avskrivningar	-691 745	-647 627
Försäljningar/utrangeringar	16 418	
Årets avskrivningar	-38 649	-44 118
Utgående ackumulerade avskrivningar	-713 976	-691 745
Utgående redovisat värde	157 658	234 606

Not 12 Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ombyggnad etapp 3 och 4		
Ingående anskaffningsvärden	1 996 914	1 521 600
Årets anskaffning	12 881	475 314
Investering		0
	2 009 795	1 996 914

Not 13 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
1 andel i HSB Göteborg Ek.för.	500	500
1 andel i Folkteatern	600	600
	1 100	1 100

Not 14 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	83 198 063	83 198 063
	83 198 063	83 198 063

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Danske Bank	0,69	2023-11-06	11 000 000	11 000 000
Danske Bank	1,20	2023-10-02	11 390 000	11 390 000
Danske Bank	0,67	2025-12-30	11 000 000	11 000 000
Danske Bank	0,60	2025-12-30	6 175 000	6 175 000
Danske Bank	0,53	2024-05-31	12 000 000	12 000 000
Swedbank	1,15	2024-12-20	14 042 841	14 042 841
Swedbank	0,54	2024-08-23	10 000 000	10 000 000
Danske Bank	1,39	2027-03-31	7 590 222	0
Swedbank	1,51	2022-02-25	0	7 590 222
			83 198 063	83 198 063
Kortfristig del av långfristig skuld			22 390 000	23 000 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte som avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	56 024	62 426
Förutbetalda årsavgifter	1 076 907	3 109 944
Upplupen byggkostnad	0	505 625
Övriga upplupna kostnader	456 737	462 338
	1 589 668	4 140 333

Not 17 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	86 391 222	83 870 000
	86 391 222	83 870 000

Tommy Hansson
Styrelsens ordförande

Ulf Netzler

Henrik Nandra

Marie Stifanic

Mikael Trägårdh

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

Magnus Emilsson
Borevision, revisor utsedd av HSB Riksförbund

Annika Svensson
Av föreningen utsedd revisor

Deltagare

TOMMY HANSSON 19470122-5072 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Tommy Hansson
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 194701225072

Tommy Hansson
kattflundra@gmail.com
19470122-5072

2023-03-29 21:42:38 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ULF NETZLER 19581225-5072 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULF NETZLER
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195812255072

Ulf Netzler
info@f28deli.se
19581225-5072

2023-03-30 06:44:59 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MIKAEL TRÄGÅRDH 19511009-8596 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL TRÄGÅRDH
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195110098596

Mikael Trägårdh
mt@datapartner.com
19511009-8596

2023-03-30 07:39:16 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MARIE STIFANIC 19760425-2705 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE STIFANIC
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197604252705

Marie Stifanic
mia.stifanic@gmail.com
19760425-2705

2023-03-30 10:35:02 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

HENRIK NANDRA 19750330-4839 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HENRIK NANDRA
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197503304839

Henrik Nandra
henrik.nandra@hsb.se
19750330-4839

2023-04-03 06:49:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ANNIKA SVENSSON 19870211-5968 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNIKA SVENSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198702115968

Annika Svensson
annika.sv@hotmail.se
19870211-5968

2023-04-03 12:32:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MAGNUS EMILSSON 19751006-1919 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kurt Magnus Emilsson
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197510061919

Magnus Emilsson
magnus.emilsson@borevision.se
19751006-1919

2023-04-04 07:10:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lustgården i Göteborg för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisoremas 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 revisors sed 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 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lustgården i Göteborg för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annika Svensson
Av föreningen vald revisor

PENNEO

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

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

ANNIKA SVENSSON

Föreningsvald revisor

Serienummer: 19870211xxxx

IP: 83.251.xxx.xxx

2023-04-03 17:54:23 UTC



Kurt Magnus Emilsson

Revisor

Serienummer: 19751006xxxx

IP: 80.252.xxx.xxx

2023-04-04 07:11:23 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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