

Årsredovisning
för
HSB BRF Lustgården i Göteborg

716409-4885

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för HSB BRF Lustgården i Göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 uppgick till totalt 359 0711 tkr, varav fastigheter 206 193 tkr och mark 152 878 tkr. Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Inom fastigheten finns 190 bostadslägenheter med en sammanlagd bostadsyta om 13 777,5 kvm, samt 4 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 verksamhetsåret

Underhåll

Föreningen arbetar systematiskt med det dagliga underhållet.

Under året har styrelsen valt att kostnadsföra konsultkostnader avseende projekt etapp 3-4 för nya lägenheter, avfallsrum samt nedre gården. Detta till följd av att projekten har avstannat något, först på grund av pandemin och därefter regressionen i bostadsmarkanden. Denna har nu vänt och styrelsen jobbar aktivt med projekten igen.

Ekonomi

Styrelsens ambition har varit att försöka hålla avgifterna på en så låg nivå som möjligt utan att för den skull äventyra förenings ekonomi. Från den 1 januari 2025 höjdes lägenheterna med 5%, hyresavgifterna för förråd, garageplatser och andra hyresobjekt + vatten och avlopp med 5%, och hyresavgiften för övernattningsrummet Adam förblev den samma som föregående år 350kr per natt. Från den 1 januari 2026 höjdes lägenheterna med 3%, hyresavgifterna för förråd, garageplatser och andra hyresobjekt + vatten och avlopp med 3%, och hyresavgiften för övernattningsrummet Adam höjdes med 50kr till 400kr per natt.

Väsentliga avtal och upphandlingar

Under året har två lån i Danske Bank om SEK 11 390 0000 och SEK 12 Mkr omsatts och bundits på 1 år.

Kommunikation

Under 2025 skickade föreningen ut totalt 3191 SMS till sina delägare. Av föreningens 190 lägenheter har 175 registrerat sig för att ta emot SMS-utskick, vilket innebär att föreningen når ca 92% av sina delägare via denna kanal. På hemsidan publicerades totalt 40 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 våra delägare uppdaterade om aktuella och kommande aktiviteter. Samtliga nyinflyttade delägare har mottagit ett välkomstmejl med viktig information om föreningen. Utöver detta har styrelsen arrangerat tre 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 175 gånger, vilket totalt inbringat intäkter till föreningen om 61 250 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 20 augusti 2025 anordnades en gårdsfest med 89 deltagare fördelat på 44 lägenheter till en trevlig samvaro på vår innergård.

Byggnation

Någon nybyggnad har inte förekommit under året.

Medlemsinformation

Ägarförhållanden, medlemmar och lägenhetsöverlåtelse

Antalet delägare per 2025-12-31 var 276 fördelat på 190 lägenheter och 11 lägenhetsöverlåtelse har genomförts. Utöver de 190 andelarna, som utgörs av varje lägenhet, tillkommer HSB Göteborg med en andel.

Styrelse

Under det gångna verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning:

Namn	Roll	Not
Tommy Hansson	Ordförande	-
Ulf Netzler	Vice Ordförande	-
Mikael Trägårdh	Ledamot	-
Linda Norlin	Ledamot	(avgick i februari)
Marie Stifanic	Ledamot	-
Josefin Bergstrand	Ledamot	Utsedd av HSB-förening

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

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

Föreningsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2025 i Carl Johans församlingshem. Vid stämman var 39 röstberättigade representanter, varav fem fullmakter. Extra stämma hölls den 17 september 2025 i det gamla gymmet på Sjömansgatan 1. Vid stämman var 25 röstberättigade representanter, varav 2 fullmakter

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

Revisorer

Revisor under verksamhetsåret har varit Jaqueline Calås (ordinarie revisor), och Jean Irving-Fromell (revisorssuppleant) vald av stämman. Därtill finns en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen under verksamhetsåret har utgjorts av:

Namn	Roll
Maud Eriksson	Sammanställande
Baris Bicici	Ledamot
Simon Steinbrenner	Ledamot (avgick i september vid flytt)

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

Nytt miljörum i gamla cykelrummet på P18 & ett nytt miljörum på S1 i gymmets gamla lokal
Gamla miljörummet på P20 blir cykelrum.

Planen är att förutom byte av takpannor, läkt och i förekommande fall också råspont, tilläggsisolera, uppgradera ventilationssystemet samt byta häng- och stuprör. Projektet är stort och omfattande och inleds med projektering. I projektet ingår också en analys och av vilka energisparande åtgärder som kan inkluderas i projektet

Flerårsöversikt

Nybyggnation av lägenheter

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	15 578	14 336	13 663	12 727
Resultat efter finansiella poster	752	856	1 767	894
Balansomslutning	126 789	126 013	124 843	122 857
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	890	847	802	747
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77	81	81	81
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	220	208	206	189
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	7	8	8
Sparande per kvm (kr/kvm)	298	302	364	305
Fond för yttre underhåll (tkr)	10 542	8 787	5 400	3 777
Soliditet (%)	31	31	31	30

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	8 786 877	-3 311 358	855 552	39 019 270
Ökning av insatskapital				855 552	-855 552	0
Avsättning till underhållsfond			2 100 000	-2 100 000		0
Disposition ur underhållsfond			-344 426	344 426		0
Årets resultat					752 214	752 214
Belopp vid årets utgång	6 846 480	25 841 719	10 542 451	-4 211 380	752 214	39 771 484

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 211 380
årets vinst	752 214
	-3 459 166
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 100 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-1 113 346
i ny räkning överföres	-4 445 820
	-3 459 166

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	15 578 398	14 336 405
Övriga intäkter		416 361	0
		15 994 759	14 336 405
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-7 206 597	-7 101 209
Underhållskostnader	4	-1 113 346	-344 426
Övriga kostnader	5	-1 530 657	-696 623
Personalkostnader	6	-501 948	-499 659
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-3 108 401	-3 088 399
		-13 460 949	-11 730 316
Rörelseresultat		2 533 810	2 606 089
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 734	21 667
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 785 331	-1 772 204
		-1 781 597	-1 750 537
Resultat efter finansiella poster		752 213	855 552
Resultat före skatt		752 213	855 552
Årets resultat	9	752 214	855 552

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10, 17	112 339 549	114 578 446
Inventarier, verktyg och installationer	11	44 288	80 364
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	1 506 706	2 192 504
		113 890 543	116 851 314
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	1 100	1 100
		1 100	1 100
Summa anläggningstillgångar		113 891 643	116 852 414
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		44 081	47 332
Övriga fordringar		7 405	769 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		957 521	608 149
		1 009 007	1 425 351
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		5 000 000	0
		5 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>		6 888 235	7 734 798
Summa omsättningstillgångar		12 897 242	9 160 149
SUMMA TILLGÅNGAR		126 788 885	126 012 563

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 688 199	32 688 199
Fond för yttre underhåll		10 542 451	8 786 877
		43 230 650	41 475 076
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 211 380	-3 311 358
Årets resultat		752 214	855 552
		-3 459 166	-2 455 806
Summa eget kapital		39 771 484	39 019 270
Långfristiga skulder	14		
Skulder till kreditinstitut	15	60 198 063	18 590 222
Summa långfristiga skulder		60 198 063	18 590 222
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		23 000 000	64 607 841
Leverantörsskulder		1 282 534	1 195 452
Aktuella skatteskulder		298	41 776
Övriga skulder		715 586	768 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 820 920	1 789 928
Summa kortfristiga skulder		26 819 338	68 403 071
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 788 885	126 012 563

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		752 214	855 552
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 108 401	3 088 399
Betald skatt		720 987	593 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		4 581 602	4 537 456
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		715 036	0
Förändring av kundfordringar		3 251	858 044
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 349 372	-333 596
Förändring av leverantörsskulder		87 082	141 952
Förändring av kortfristiga skulder		-21 496	167 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten		16 103	5 371 598
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-862 666	-5 074 187
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-862 666	-5 074 187
Årets kassaflöde		-846 563	297 411
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 734 798	7 437 378
Likvida medel vid årets slut		6 888 235	7 734 789

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 (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

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

	2025	2024
Årsavgifter	12 257 445	11 673 759
Hyror	1 358 391	1 297 723
Elintäkter	1 183 528	716 100
Vatten	355 426	228 520
Övriga intäkter	423 608	420 303
Elstöd		0
	15 578 398	14 336 405

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 050 677	1 054 636
Reparationer	1 130 508	1 461 152
El	1 050 665	995 597
Fjärrvärme	1 508 381	1 451 058
Vatten	555 212	456 823
Sophämtning	381 074	337 547

Förvaltningsarvode	409 904	353 602
Övriga driftkostnader	1 120 176	990 794
	7 206 597	7 101 209

Not 4 Underhållskostnader

	2025	2024
Byggnad invändigt	139 262	16 736
Byggnad utvändigt	50 379	327 690
El och tele	472 646	0
Ventilation	446 255	0
VVS	4 804	0
	1 113 346	344 426

Not 5 Övriga kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	368 270	376 040
Medlemsavgifter	66 000	66 000
Bankkostnad, ink. stämpelskatt	75 010	27 738
Konsultkostnader ny- ombyggnation	773 663	0
Div övriga kostnader	247 714	226 845
	1 530 657	696 623

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	416 562	392 474
Revisorsarvode	8 889	8 664
Valberedning	8 074	11 802
Arbetsgivaravgifter	68 423	86 716
	501 948	499 656

Not 7 Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader och ombyggnader	3 072 325	3 049 753
Maskiner och inventarier	36 076	38 646
	3 108 401	3 088 399

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader på långfristiga skulder	1 785 292	1 770 492
Övriga finansiella kostnader	39	1 712
	1 785 331	1 772 204

Not 9 Årets resultat

	2025	2024
Årets resultat	852 214	855 552
Förslag till avsättning underhållsfond	-2 100 000	-2 100 000
Förslag till disposition av underhållsfond	1 113 346	344 426
Resultat efter underhållspåverkan	-134 440	-900 022

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 611 512	135 565 346
Årets investering	833 427	5 046 166
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 444 939	140 611 512
Ingående avskrivningar	-33 205 066	-30 155 313
Årets avskrivningar	-3 108 401	-3 049 753
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 313 467	-33 205 066
Utgående redovisat värde	105 131 472	107 406 446
Taxeringsvärden byggnader	152 878 000	194 800 000
Taxeringsvärden mark	206 193 000	217 834 000
	359 071 000	412 634 000

Bokfört värde byggnader	105 167 549	107 406 446
Bokfört värde mark	7 172 000	7 172 000
	112 339 549	114 578 446

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	871 634	871 634
Inköp		0
Försäljningar/utrangeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	871 634	871 634
Ingående avskrivningar	-791 270	-752 624
Årets avskrivningar	-36 076	-38 646
Utgående ackumulerade avskrivningar	-827 346	-791 270
Utgående redovisat värde	44 288	80 364

Not 12 Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ombyggnad etapp 3 och 4		
Ingående anskaffningsvärden	2 192 504	2 164 483
Årets anskaffning	29 238	28 021
Omföring till kostnader konsultarvode bygg etapp 3-4	-715 036	0
	1 506 706	2 192 504

Not 13 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
1 andel i HSB Göteborg Ek.för.	500	500
1 andel i Folkteatern	600	600
	1 100	1 100

Not 14 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
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 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Danske Bank	2,66	2028-12-29	11 000 000	0
Danske Bank	2,79	2029-12-28	6 175 000	0
Stadshypotek	2,82	2028-12-30	14 042 841	0
Swedbank	2,73	2028-11-24	10 000 000	0
Danske bank	1,39	2027-03-31	7 590 222	7 590 222
Danske Bank	2,55	2025-12-30	0	11 000 000
Danske Bank	2,31	2027-11-01	11 390 000	0
Danske Bank	0,67	2026-11-30	11 000 000	11 000 000
Dnske Bank	2,29	2026-12-01	12 000 000	0
Danske Bank	2,57	2025-12-01	0	12 000 000
Swedbank	2,74	2025-12-30	0	14 042 841
Danske Bank	2,71	2025-10-02	0	11 390 000
Swedbank	2,95	2025-02-28	0	10 000 000
Danske Bank	0,60	2025-12-30	0	6 175 000
			83 198 063	83 198 063
Kortfristig del av långfristig skuld			23 000 000	64 607 841

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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	116 051	135 359
Förutbetalda årsavgifter	1 317 036	1 220 437
Övriga upplupna kostnader	387 833	434 132
	1 820 920	1 789 928

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	86 391 222	86 391 222
	86 391 222	86 391 222

Årsredovisningens innehåll beslutades som klart 2026-03-16.

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

Jaqueline Calås
Av föreningen utsedd revisor

Deltagare

TIDX FÖRVALTNING AB 556743-8345 Sverige

TOMMY HANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-16 13:01:04 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Tommy Hansson

Tommy Hansson
kattflundra@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 91.128.170.139

ULF NETZLER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-16 13:40:00 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULF NETZLER

Ulf Netzler
info@f28deli.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.194.128.209

MIKAEL TRÄGÅRDH Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-16 12:32:36 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Jan Mikael Trägårdh

Mikael Trägårdh
mt@datapartner.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 151.177.161.149

MARIE STIFANIC Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-16 12:44:48 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE STIFANIC

Marie Stifanic
mia.stifanic@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.214.21.11

JOSEFIN BERGSTRAND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-16 16:52:43 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hanna Josefin Bergstrand

Josefin Bergstrand

josefinbergstrand@hotmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 92.32.75.106

JAQULINE CALÅS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-18 12:28:13 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jaqueline Aurora Calås

Jaqueline Calås

jaqueline.calas@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.209.48.164

LAILA PEDERSEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-19 12:59:31 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LAILA PEDERSEN

Laila Pedersen

laila.pedersen@borevision.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 158.174.125.18

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 2025.

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 2025 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jaqueline Calás
Av föreningen vald revisor

Deltagare

TIDX FÖRVALTNING AB 556743-8345 Sverige

LAILA PEDERSEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-19 12:59:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LAILA PEDERSEN

Laila Pedersen

laila.pedersen@borevision.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 158.174.125.18

JAQULINE CALÅS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-18 12:30:03 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jaqueline Aurora Calås

Jaqueline Calås

jaqueline.calas@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.209.48.164