

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Lustgården i Lilla Edet

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Lustgården i Lilla Edet med säte i Lilla Edet org.nr. 716409-8605 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-08.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar version 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Energideklarationen är utförd och godkänd under år 2013. Nästa besiktning skall ske 2023.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) utfördes och godkändes 2018. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall år 2024. Rensning av imkanaler gjordes senast år 2013.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lilla Edet kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Eden 25	1988-09-27	1988

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättshavarna, Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2615
3	garageplatser	0
26	p-platser	0
Totalt 63 objekt		2615

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 2 rok, 8 st 3 rok, 5 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tomas Olsson	Ordförande
Tanja Olsson	Ledamot
Henry Keränen	Ledamot
Ludvig Arvidsson	Ledamot
Peter Ekström	Ledamot
Stefan Carlsson	Ledamot
Daniel Lundqvist	Ledamot, utsedd av HSB NVG

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tomas Olsson, Tanja Olsson, Henry Keränen och Stefan Carlsson.

Firmatecknare har varit: Tomas Olsson, Henry Keränen och Stefan Carlson, två i förening.

Revisorer har varit: Lennart Karlsson med Helene Ekström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Tomas Olsson (sammankallande) samt styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22. På stämman deltog 18 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Utfört underhåll under året är utbyte av låssystem i fastigheten, utbyte av tvättmaskin och troktumlare har skett samt nytt staket runt fastigheten.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes under året.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Ekonomi:

Årsavgiften har under 2022 varit oförändrad och senast den höjdes var januari 2020 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +1,5% per 2023-01-01 är registrerad.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2023.

Efter en avsättning till yttre fond med 275 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 0 kr, så blir det ett beräknat resultat med 10 530 kr.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Påbyggnad av låssystem med ett passersystem
Utredningsarbeten av VA systemet och eventuella åtgärder

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46. En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	264	295	304	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 912	5 000	5 088	5 176	5 264
Räntekänslighet, %	6	6	6	0	0
Energikostnad, kr/kvm	192	190	181	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	633	367	366	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	800	800	800	785	766
Totala intäkter, kr/kvm	826	826	820	805	785
Nettoomsättning, tkr	2 160	2 161	2 145	2 105	2 052
Resultat efter finansiella poster, tkr	-168	468	543	3 400	164
Soliditet, %	41	41	40	38	26

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 020 012	0	0	3 020 012
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 818 587	0	-305 135	5 513 452
S:a bundet eget kapital, kr	8 838 599	0	-305 135	8 533 464
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	83 177	468 244	305 135	856 556
Årets resultat, kr	468 244	-468 244	-168 194	-168 194
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	551 421	0	136 941	688 362
S:a eget kapital, kr	9 390 020	0	-168 194	9 221 826

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 275 000 kr samt ianspråktagande skett med 580 135 kr. Resultat efter fondförändring , kr 136 941

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	551 421
Årets resultat, kr	-168 194
Reservation till underhållsfond, kr	-275 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	580 135
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	688 362

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	688 362

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 160 486	2 160 786
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 160 486	2 160 786
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 655 962	-960 499
Övriga externa kostnader	Not 4	-119 895	-125 577
Personalkostnader	Not 5	-97 831	-96 050
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-277 287	-304 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 150 975	-1 486 127
RÖRELSERESULTAT		9 511	674 659
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		16 331	4 615
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 036	-211 030
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-177 705	-206 415
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-168 194	468 244
ÅRETS RESULTAT		-168 194	468 244



BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	17 873 413	18 150 700
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>17 873 413</u>	<u>18 150 700</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 873 913</u>	<u>18 151 200</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	1 189 874	1 245 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	73 627	59 125
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 263 501</u>	<u>1 304 960</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	3 300 000	3 300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>3 300 000</u>	<u>3 300 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 563 501</u>	<u>4 604 960</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 437 413</u>	<u>22 756 160</u>

EP

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 020 012	3 020 012
Fond för yttre underhåll	5 513 452	5 818 587
Summa bundet eget kapital	8 533 464	8 838 599
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	856 556	83 177
Årets resultat	-168 194	468 244
Summa fritt eget kapital	688 362	551 421
Summa eget kapital	9 221 827	9 390 021
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 12 615 584	12 845 584
Summa långfristiga skulder	12 615 584	12 845 584
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	230 000	230 000
Leverantörsskulder	50 880	4 898
Skatteskulder	5 519	4 560
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 8 372	8 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 305 232	272 725
Summa kortfristiga skulder	600 003	520 555
Summa skulder	13 215 587	13 366 139
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 437 413	22 756 160



KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	9 511	674 659
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	277 287	304 000
	<u>286 798</u>	<u>978 659</u>
Erhållen ränta	16 331	4 615
Erlagd ränta	-194 036	-211 030
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>109 093</u>	<u>772 244</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 242	-2 652
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	79 448	-62 506
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>178 299</u>	<u>707 086</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-230 000	-230 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-230 000</u>	<u>-230 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-51 701	477 086
Likvida medel vid årets början	4 532 503	4 055 416
Likvida medel vid årets slut	<u>4 480 802</u>	<u>4 532 503</u>
	-51 701	477 086

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Resterande avskrivningstid på byggnader: 62 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	7 135 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.



	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 093 196	2 093 196
Hysesintäkt garage och bilplatser	62 900	63 200
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 390	4 390
	<u>2 160 486</u>	<u>2 160 786</u>
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-138 396	-36 047
El	-91 033	-79 573
Uppvärmning	-278 849	-290 234
Vatten	-131 101	-127 875
Renhållning	-52 917	-51 631
TV, bredband, iptelefoni	-84 847	-84 817
Serviceavtal	-12 836	-6 016
Hissar serviceavtal & besiktning	0	-2 876
Förvaltningskostnader	-189 207	-188 396
Försäkringar	-43 317	-39 302
Fastighetsskatt	-52 056	-49 836
Periodiskt underhåll	-580 135	0
Övriga driftskostnader	-1 268	-3 896
	<u>-1 655 962</u>	<u>-960 499</u>
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll tvättstugeutrustning	-158 746	0
Underhåll / låsbyte	-365 139	0
Underhåll staket	-56 250	0
	<u>-580 135</u>	<u>0</u>
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 800	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-90 516	-87 819
Förbrukningsinventarier	0	-9 586
Medlemsavgifter HSB	-18 579	-18 172
	<u>-119 895</u>	<u>-125 577</u>
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-48 300	-47 590
Vicevärdarvode	-25 000	-25 000
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-23 031	-21 960
	<u>-97 831</u>	<u>-96 050</u>
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-277 287	-304 000
	<u>-277 287</u>	<u>-304 000</u>

		2022-12-31	2021-12-31		
Not 7 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		21 670 300	21 670 300		
Ingående anskaffningsvärde mark		704 700	704 700		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		22 375 000	22 375 000		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-4 224 300	-3 920 300		
Årets avskrivningar byggnader		-277 287	-304 000		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-4 501 587	-4 224 300		
Utgående redovisat värde		17 873 413	18 150 700		
Redovisade värden byggnader		17 168 713	17 446 000		
Redovisade värden mark		704 700	704 700		
Fastighetsbeteckning: Eden 25					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1988	19 600 000	5 400 000	25 000 000	22 600 000
		19 641 000	5 400 000	25 041 000	22 623 000
Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning				20 014 000	20 014 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				20 014 000	20 014 000
Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500
Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Avräkning HSB				1 180 802	1 232 503
Skattekonto				9 072	13 332
				1 189 874	1 245 835
Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				73 627	59 125
				73 627	59 125
Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
		Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån				0	3 300 000
Placering HSB 6 mån		1,25%	2023-04-01	3 300 000	0
				3 300 000	3 300 000



2022-12-31

2021-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,48%	2027-09-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	1,56%	2026-09-30	2 845 584	230 000
			12 845 584	230 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				12 615 584
Nästa års amortering av långfristig skuld				230 000
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				230 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,50%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				920 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				11 695 584

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Medlemmars inre fond	8 372	8 372
	8 372	8 372

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	32 066	36 662
Förutbetalda årsavgifter och hyror	186 104	174 722
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 062	61 341
	305 232	272 725

Lilla Edet 2023 - 03 - 21



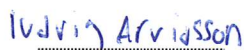
Tomas Olsson



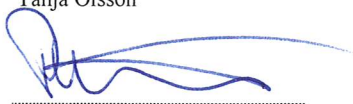
Tanja Olsson



Henry Keränen



Ludvig Arvidsson



Peter Ekström



Stefan Carlson



Daniel Lundqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023 - 04 - 05


Revisor vald av föreningsstämman
Lennart KarlssonBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Emil Persson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lustgården i Lilla Edet, org.nr. 716409-8605

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lustgården i Lilla Edet 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Lilla Edet 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 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 trygghande 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.

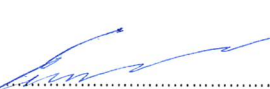
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden i övrigt vill vi påtala att styrelsen genomfört byte av lås i lägenhetsdörrarna vilket är i strid med bestämmelserna i stadgarnas §31

Lilla Edet den 5/4 2023



Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lennart Karlsson
Av föreningen vald revisor