

Signed Document

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



Protokoll Årsstämma 250423

Signed text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: ÅS 2025-04-23.pdf

Size: 3198542 byte

Hash value SHA256:

b8f0f731b1f487b16b25c85ca97010893dece7ea7871072ba8e15474285e966a

The original file and all signatures are attached to this PDF.

To open the attachments, a dedicated PDF reader may be required.

Signed By 4:

Christoffer Gabriel Calås

Signed with BankID 2025-05-06 22:23 Ref: 0196a744-54fa-7f6e-afc5-5136e1b61f4e

Kent Martin Lepik

Signed with BankID 2025-05-05 10:33 Ref: 01969f93-c306-79d7-9327-5a5311328bd8

MONA HABARI

Signed with BankID 2025-05-02 20:58 Ref: 0196925c-b197-7239-85d9-ba8bfd7e1ee2

MARIE STIFANIC

Signed with BankID 2025-05-02 20:54 Ref: 01969259-6dcf-7abc-b7d9-c33ab14ef845

Protokoll fört vid föreningsstämma i HSB Brf Lustgården

ORG. NR. 716409-4885

Datum & Tid: 2025-04-23, kl. 18:00

Plats: Carl Johans församlingshem, Carl Johans kyrkoplan 1

Bilagor:

- Bilaga 1 Närvarolista och röstlängd (4 sidor)
- Bilaga 2 Fullmakter (3 sidor)
- Bilaga 3 Årsredovisning (19 sidor)
- Bilaga 4 Revisionsberättelse (3 sidor)
- Bilaga 5 Proposition gällande ny lägenhet eller kommersiell lokal (1 sida)
- Bilaga 6 Proposition gällande utökad kameraövervakning (1 sida)
- Bilaga 7 Proposition gällande nya stadgar (2 sidor)
- Bilaga 8 Proposition gällande gruppavtal med tele2 (1 sida)
- Bilaga 9 Motion gällande dörröppnare (1 sida)
- Bilaga 10 Motion gällande byggande av orangeri på den asfalterade planen (2 sidor)
- Bilaga 11 Motion gällande parkeringsplats (1 sida)
- Bilaga 12 Motion gällande bokning av tvättid (1 sida)
- Bilaga 13 Motion inrättande av uteplats för lägenhet 1201 på Paradisgatan 16 (3 sidor)
- Bilaga 14 Motion beträffande upprättande av uteplats för lägenhet 1201 på Paradisgatan 16 (5 sidor)

1. Föreningsstämmans öppnande

Föreningens ordförande Tommy Hansson hälsar alla välkomna och öppnar stämman.

2. Val av stämмоordförande

Stämman beslutar att välja Martin Lepik till ordförande för stämman.

3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Stämman beslutar att välja Marie Stifanic till protokollförare.

4. Godkännande av röstlängd

Stämman representerar 39 röster fördelat på 45 delägare och 5 fullmakter (Bilaga 2).

Stämman beslutar att röstlängden fastställs. (Bilaga 1)

5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman

Stämman beslutar att Josefin Bergstrand, Charlotte Bornheim, Birgitta Miglander samt Martin Lepik får närvara vid stämman.

6. Godkännande av dagordning

Stämman beslutar att dagordningen godkänns.

7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet

Stämman beslutar att välja Christoffer Calås och Mona Habari till justerare.

8. Val om minst två rösträknare

Stämman beslutar att välja Christoffer Calås och Mona Habari till rösträknare.

9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning

Stämman beslutar att kallelse skett i behörig ordning.

10. Genomgång av styrelsens årsredovisning

Charlotte Bornheim från TidX som tillhandahåller ekonomisk förvaltning för föreningen går igenom

årsredovisningen. Årsredovisningen återfinns i Bilaga 3.

Stämman beslutar att årsredovisningen fastställs.

11. Genomgång av revisorernas berättelse

Jaqueline Calås läser uttalande från revisorerna. Bilaga 4.

Stämman beslutar att revisionsberättelsen läggs till handlingarna.

12. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen

Stämman beslutar att resultat- och balansräkningen skall fastställas.

13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

Stämman beslutar att fastställa föreslagen resultatdisposition.

14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter

Stämman beslutar att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret.

15. Fråga om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman

Valberedningen föreslår att arvode följer princip och baseras på inkomstbasbelopp (IBB)¹ för 2025. En höjning med 2,6%.

Stämman beslutar att anta valberedningens förslag gällande arvode.

16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter

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

Stämman beslutar att godkänna valberedningens förslag.

17. Val av styrelsens styrelseledamöter och suppleanter

Tommy Hansson föreslås för omval som ordförande på ett år.

Mikael Trägårdh föreslås för omval på två år.

Marie Stifanic föreslås för omval på ett år.

Linda Norlin föreslås för val på två år. (tillägg på ett år till under stämman)

Stämman beslutar i enlighet med valberedningens förslag.

18. Presentation av HSB-ledamot

Josefin Bergstrand presenterar sig som ny HSB representant från januari 2025.

Stämman beslutar att besluta att HSB representanten har presenterat sig.

19. Beslut om antal revisorer och suppleant

Valberedningen föreslår en ordinarie revisor samt en revisorssuppleant.

Stämman beslutar att godkänna valberedningens förslag.

20. Val av revisor/er och suppleant

Valberedningen föreslår Jaqueline Calås till ordinarie revisor och på stämman så anmälde Jean Irving-Fromell sitt intresse till revisorssuppleant.

Stämman beslutar i enlighet med valberedningens och stämmans förslag

21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen

Stämman beslutar om tre ledamöter i valberedningen.

22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande

Stämman beslutar att välja Maud Eriksson, Simon Steinbrenner samt Barış Biçici till valberedning och Maud Eriksson till sammankallande.

¹ IBB för 2025 är SEK 80 600.

23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB

Stämman beslutar att Tommy Hansson och Ulf Netzler fortsätter som representanter.

24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen

a) Proposition 1 Ny lägenhet eller kommersiell lokal Paradisgatan 14 gamla soprummet

Ulf Netzler gick igenom byggnationsplanerna som återfinns i proposition bilaga 5.

Stämman beslutar att bifalla propositionen.

b) Proposition 2 Utökad kameraövervakning

Mikael Trägårdh redogjorde för fördelarna med att installera kameror i soprum och cykelförråd. Han betonade särskilt hur övervakning kan: Förhindra nedskräpning och olovlig avlämning av farligt avfall. Minska inbrott och skadegörelse i cykelförråden. Från och med 2027 kommer miljörummen att omfattas av skärpta tillsynskrav. Styrelsen redogjorde för investeringskostnaden: Enkel kamerautrustning för soprum beräknas kosta cirka 8 000 kr per rum. Styrelsen uppskattade en merkostnad för miljörummen på ungefär 80000kr för föregående år.

Christoffer Calås framhöll att kameraövervakningen i soprum medför både integritets- och rättssäkerhetsfrågor.

Stämman beslutar att bifalla propositionen.

c) Proposition 3 Ny stadgar

Styrelsens ordförande Tommy Hansson går igenom information om nya HSB Normalstadgar. Bilaga 7 Paragraf 31, Det är av största vikt att Bostadsrättshavaren tecknar försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhåll- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Paragraf 32, Oavsett ovanstående är Bostadsrättshavaren alltid på egen bekostnad ansvarig för underhåll och reparationer av installationer som utförts av denne eller tidigare Bostadsrättshavare.

Stämman beslutar att bifalla propositionen. 39 ja & 0 emot.

d) Proposition 4 Gruppavtal med Tele2

Mikael Trägårdh (styrelsen) och Birgitta Miglander (Tele2) presenterade förslag till nytt gemensamt bredbandsavtal för föreningens medlemmar. Avtalet omfattar följande: Ett grundutbud med 20 Tv-kanaler (gruppavtal) via Tele2 Play. Fiber LAN-nät med symmetrisk hastighet 500/500 Mbit/s.

Månadskostnad per anslutning: 130 kr. Avtalstid: 60 månader (5 år). Möjlighet att addera IP-telefoni utan månadsavgift.

Frågor och synpunkter under stämman.

Medlemmar som redan har avtal med Telia undrade hur man undviker fakturor från två leverantörer. Styrelsen försäkrade att detaljer kring övergångsperiod och fakturahantering kommer att kommuniceras innan avtalet träder i kraft.

Flera delägare uttryckte önskemål om att behålla Telia som internetleverantör. Styrelsen klargjorde att detta är möjligt, men då via mobil och på egen bekostnad. Extra beställningar utanför föreningens gruppavtal ansvarar medlemmen själv för.

För närvarande gäller separata avtal för dem som redan är anslutna till Tele2. Dessa medlemmar ombeds granska sina befintliga villkor, då nya gruppavtalet kan påverka deras åtaganden. Tele2 kommer att lämna ytterligare information direkt till dessa medlemmar.

Stämman beslutar att bifalla propositionen. 35 ja, 4 emot. (ej enhälligt).

e) Motion 1 – Dörröppnare

Ulf Netzler gick igenom att det är för dyrt att installera dörröppnare i hela fastigheten.

Linda Norlin ville att styrelsen skulle undersöka möjligheten och accepterar svaret.

Stämman beslutar att avslå motionen.

f) Motion 2 – Byggnad av orangeri på den asfalterade planen

Linda Norlin gick igenom fördelarna med ett orangeri och en samlingsyta i föreningen.

Tommy Hansson gick igenom att vid den asfalterade planen är över garaget och tätskiktet kan riskeras om man bygger på planen. Linda Norlin accepterar svaret.

Stämman beslutar att avslå motionen.

g) Motion 3 – Parkeringsplats

Ulf Netzler gick igenom vilka parkeringsplatser det rör sig om vid gamla nerfarten till garaget.

Stämman beslutar att avslå motionen.

h) Motion 4 – Bokning av tvättid

Mikael Trägårdh berättade om vårt digitala bokningssystem Aptus & tyvärr finns inte den önskade funktionen i befintligt system. Nu gäller 4h pass i tvättstugorna & 6h pass i grovtvättstugan.

Stämman beslutar att avslå motionen.

i) Motion 5 – Inrättande av uteplats för lägenhet 1201 på Paradisgatan 16

Julia Harrysson redogjorde för fördelarna med att anlägga en uteplats utanför sin marklägenhet. Hon betonade vikten av att utformningen tar hänsyn till grannarnas trivsel och att uteplatsen inte ska innebära någon olägenhet för omgivningen.

Tommy Hansson påminde om att samma motion behandlades vid förra årets stämma och att styrelsen även denna gång avstyrker förslaget. Han betonade att beslutet ligger hos stämman. För den åtgärd som motionen avser, föreslår styrelsen att ett avtal upprättas och att den aktuella åtgärden – återställandet av ytan – genomförs när övre gården renoveras. Notera att hela kostnaden för renovering och efterföljande underhåll ska bäras av lägenhetsinnehavaren.

Stämman beslutar att avslå den framlagda motionen. Vid votering röstade 13st nej (2 fullmakter) 8st Ja

j) Motion 6 – Beträffande upprättande av uteplats för lägenhet 1201 på Paradisgatan 16

Maria Bäckestig förklarade att en av anledningarna till att hon förvärvade sin lägenhet var den befintliga uteplatsen, och hon menade att hennes bostads värde riskerar att minska om grannens föreslagna uteplats skulle realiseras. Samtidigt framhöll hon att en uteplats om cirka 40 kvm sannolikt skulle höja värdet på grannens lägenhet. Maria påpekade att hon delvis avvek från styrelsens uppfattning, men att hon ändå accepterade styrelsens inställning i frågan.

Tommy Hansson betonade att styrelsen inte har någon invändning mot Julia Harryssons & Simon Steinbrenners uteplatsförslag. Styrelsen anser att frågan är ett stämmobeslut och tar ingen ställning i bedömningen av värdefrågor eller rättvisa mellan medlemmarna.

Stämman beslutar att acceptera röstning Nej 13st (2 fullmakter) 8st Ja från föregående motion.

25. Föreningsstämmans avslutande

Martin Lepik tackar för sig och förklarar stämman avslutad.

Bilaga 1

Lägenh	Namn	Ad	Röst	Fullmaktsombud	På plats
1	Dan Dolonius	K5			
2	Fredrik Svernvall	K5	1		1
3	Håkan Thulin	K5			
4	Charlotta Ericson	K5			
5	Hugo Brand Elkan,	K5			
6	Marie Florin	K5	1		1
7	Bennie Wittung Danielsson	K5			
8	Hugo Gräsberg & Linnea Back	K5			
9	Fredrik Lindén	K5			
10	Leif Thomas	K5			
11	Anders Söderström	K5			
12	Axel Håkansson & Erika Ticona	K5			
13	Anita Vindblom	K5			
14	Nils Gedeberg & Irmeli Lindroos	K5	1		2
15	Håkan Andreasson	K5	1		1
16	Mitzi Zackrisson Lantz	K5	1		1
17	Jean-Michel Saury & Marie Trollvik	K5			
18	Jessica Jewell	K5			
19	Trumars, Jenny	K5			
20	Karl-Evert Augustsson Db,	K5			
21	Stellan & Lillemor Börjesson	K5			
22	Nancy Holmström Db	K7			
23	John Eliasson & Amalia Olofsson	K7			
24	Elenor Svantesson	K7			
25	Christina Malmsten	K7	1		1
26	Lena Svernvall	K7	1		1
27	Per-Ola Antonsson	K7			
28	Benjamin & Daniel Hallenrud	K7			
29	Erna & Filip Viscovi	K7			
30	George Florin & Juliana Maican	K7			
31	Sten Häggblom	K7			
32	Karin & Viktor Rödli	K7			
33	Emma Forum & Thomas Truong	K7	1		2
34	Peter Möller	K7			
35	Harald Ahlberger	K7			
36	Gunnel Pålsson	K7			
37	Sabina Dahlström & Robin Eriksson	K7			
38	Annika & Viktor Eklund Buregård	K7			
39	Pontus Bokinge	K7			
40	Kristian & Niklas Wollter	K7			
41	Joel Skoog	K7			
42	Ellen Eskilsson & Adiran Turesson	K7	1		2
43	Ulla Törnqvist & Uno Larsson	K7			
44	Monica Bäck	P20			
45	Bengt Olsson	P20	1	Monica Olsson	1
46	Ann-Sofie Ivarsson	P20			
47	Jenny Lindblom	P20	1		1
48	Abraham Ericsson	P20			
49	Ulrica Crisp	P20			
50	Azimi, Masoud & Caroline Röhrich	P20			
51	Vanja Winblad	P20			

Lägenh	Namn	Ad	Röst	Fullmaktsombud	På plat
52	Sören & Eivor Olsson	P20			
53	Katarina Bergholtz	P20	1		1
54	Annika Grebert	P20	1		1
55	Cecilia Wihlborg	P20			
56	Jan-Olof Johansson & Britt-Mari Esplund	P20	1		2
57	Enrico Lovisari	P20			
58	Milla Olaison & Thomas Palmqvist	P20			
59	Tobias Carlson	P20			
60	Elvy Poucette Hansson & Tommy Hansson	P20	1		2
61	Andreas Ehrman	P20			
62	Uno Holmer	P20			
63	Kina Aronsson	P20	1	Lgh 60	
64	Mikael Klint & Krister Nilsson	P20			
65	Birgitta Josefsson,	P20			
66	Jan Olson & Elisabeth Lagergren	P20			
67	Maria Bäkestig	P18	1		1
68	Enn Aadli	P18			
69	Inger Åkerlund	P18	1	Lgh 54	
70	Johan Fredriksson Cedergren,	P18			
71	Tomas & Barbro Askerup	P18			
72	Linus Calles & Emilia Nilsson	P18			
73	Karin Kullander,	P18			
74	Fredrik Hagman	P18			
75	Christina Robertsson & Henrik Ingelsten	P18			
76	Marie Stifanic	P18	1		1
77	Sven & Britt-Marie Sivengård	P18			
78	Jennifer Wall & Tim Wasik	P18			
79	Anders Goliger	P18			
80	Shik Hanson	P18			
81	Anders & Agneta Bergh	P18			
82	Kent & Eva-Lena Niklasson	P18			
83	Linda Norlin	P16	1		1
84	Bengt Nilsson	P16			
85	Maria Karlsson	P16			
86	Brigitta Brandberg	P16	1		1
87	Malou Wallin	P16			
88	Julia Harrysson & Simon Steinbrenner	P16	1		2
89	Gerd Björnström	P16			
90	Maria Löfdahl & Johan Wanloo	P16			
91	Karin Gustafsson	P16			
92	Gabrielsson, Sofia & Amodeo, Andrea	P16	1	Lgh 99	
93	Alexandra Gjörne & Adam Backman	P16			
94	Samuel Nilsson & Mona Habari	P16	1		2
95	Eva Lodeiro	P16	1		1
96	Pär Olofsson	P16			
97	Emil Peterström	P16			
98	Zuzana Polievka & Jack Höglund	P16			
99	Jonas & Anna Fälth	P16	1		1
100	John & Maria Löwenadler	P14			
101	Hawre, Hazhwan	P14			
102	Simon Olsson Lidén & Fanny Jingrot	P14			

Lägenh	Namn	Ad	Röst	Fullmaktsombud	På plats
103	Karin Centerwall	P14			
104	Ingela Enehall	P14			
105	Ingrid Svingby	P14			
106	Sofie & Hans Eliasson	P14			
107	Elisabeth Lundström	P14			
108	Daniel Carlson & Siri Fogelberg	P14			
109	Niklas Almén & Mirja Bjökegren	P14			
110	Leon Lewandowski	P14			
111	Carl Johan Kilborn	P14			
112	Reine Svahn,	P14			
113	Elisabet Hallberg	P14			
114	Mona Ekman	P14			
115	Elisabeth Sjöqvist	P14			
116	Michael Morin	P14			
117	Emina Cirgic, & Haris Mehmedovic	P14			
118	Birgit Andersson	P14			
119	Johan & Camilla Klasson	P12			
120	Birgitta & Emilio Guevara	P12	1		1
121	Martin Roström & Charlotta Eriksson	P12			
122	Merima & Bekim Hasani	P12			
123	Frida Erhard	P12			
124	Rikard Rehnmark & Sofia Alvenby	P12			
125	Anders Frenander & Kerstin Bartholdsson	P12			
126	Ethel Tuomi,	P12			
127	Andreas, Roger & Ann-Charlotte Lindgren	P12			
128	Ingrid Lundberg	P12			
129	Björn Maud, Freja Lundström	F28			
130	Katarina Högström & Woselino Fernandes	F28	1		1
131	Maria Persson	F28	1		1
132	Mats & Maria Laurell	F28			
133	Daniel af Wåhlberg	F28			
134	Hans-Göran Pettersson	F28			
135	Michael Graffenberger	F28			
136	Yvonne & Leif Erik Korsbo	F28			
137	Markus Landström	F28	1		1
138	Ulla & Åke Thorn	F28	1		2
139	Daniel Källström	F28			
140	Torleif Magnusson & Margareta Rudkowska	F28			
141	Göran Carlsson	F28			
142	Gunilla Lindström	F28			
143	Carl Sandlund & Klara Levin Stensson	F28			
144	Jens Borgas	F28			
145	Bengt Schultz	F28			
146	Gunno, Gunilla & Andreas Palmqvist	S1			
147	Anna Julin	S1			
148	Daniel & Anna Karlsén	S1			
149	David Söderström	S1	1		1
150	Birgitta Stenmark	S1			
151	Arja Rantasuoemela	S1			
152	Charlotte Skårberg	S1			
153	Bengt & Hillevi Johansson	S1			

Lägenh	Namn	Ad	Röst	Fullmaktsombud	På plats
154	Jan Flood	S1			
155	Jinfan Lin & Weihua Yuan	S1			
156	Anders Gren & Jeanette Von Krusenstierna	S1			
157	Marianne Jepson & Antii Ulvas	S1			
158	Josef Atlestam & Matilda Rova	S1			
159	Annie Danås	S1			
160	Peter Lingström	S1			
161	Ulf Netzler & Marie Sjöberg	S1	1		1
162	Else-Marie Davidsson	S1			
163	Baris & Mujgan Bicici	S3	1		1
164	Stefan Edgren & Madeleine Almqvist	S3			
165	Maud Eriksson	S3	1	Claes Bilén	1
166	John Richardsson & Emma Edvardsson	S3			
167	Per Hilmer,	S3			
168	Jaqueline & Christoffer Calås	S3	1		2
169	Martin Donovan,	S3	1		1
170	Joakim Frendberg & Emelie Bengtsson	S3			
171	Stephan Lövgren,	S3			
172	Ing-Marie & Peter Düring & Kitty Bergenstrå	S3			
173	Jean Irving-Fromell	S3	1		1
174	Mikael Trägårdh	S3	1		1
175	Per Åkerberg	S3			
176	Maria Marko & Csaba Nagy	S3			
177	Niels Flohr & Sara Hammar	S3			
178	Galina Nilsson	P18			
179	Nathalie Choi Andersson	K7			
180	Alexandra Thörnroos	S3			
181	Isak, Emmy & Tony Hildingstam	S3			
182	Kristian & Joakim Nilsson	F28			
183	Jens Bigsten	P18			
184	Liu, Jingxiong	S1			
185	Filip Lewenhagen,	S1			
186	Lo Foster	P14			
187	Axel Bohlin	P20			
188	Maja Brandt	K7			
189	Malin & Jörgen Blomqvist	K5			
190	Alicia & Mats Sjö Dahl	K7			
			39	5	45
			Röster	varav 5 fullmakter	Närvarande Externa

Bilaga 2

Fullmakt till
 Claes Bilén
 att företräda vid årsmötet
 Mand Eriksson, ^{23/4}
 lag 165. Make till
 delägare
 Göteborg 25-04-17
 Mand Eriksson

FULLMAKT

Varje delägare har en röst. Om flera delägare äger bostadsrätten gemensamt, har de bara en röst tillsammans. Om en delägare äger flera bostadsrätter i föreningen har denne bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. För att agera som ombud måste denne vara delägarrens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (förälder, syskon eller barn), alternativt en annan delägare i föreningen. Ett ombud får bara representera en delägare.

Fullmakten skall vara skriftlig och daterad och gäller högst ett år efter dess utfärdande.

Fullmakten ges till Monica Olsson

Att företräda Bengt Olsson

Med lägenhetsnummer 045

Relation till delägaren:

☒ Make/make/Registrerad partner
☐ Sambo
☐ Förälder, syskon eller barn
☐ Delägare i föreningen

UNDERSKRIFT BOSTADSRÄTTSHAVARE

Härmed lämnar jag min bostadsrätt till min make/ombud

Göteborg 25/4
 Ort Datum

Bengt Olsson

FULLMAKT

Varje delägare har en röst. Om flera delägare äger bostadsrätten gemensamt, har de bara en röst tillsammans. Om en delägare äger flera bostadsrätter i föreningen har denne bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. För att agera som ombud måste denne vara delägarrens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (förälder, syskon eller barn), alternativt en annan delägare i föreningen. Ett ombud får bara representera **en** delägare.

Fullmakten skall vara skriftlig och daterad och gäller högst ett år efter dess utfärdande.

Fullmakten ges till

Annika Grebert

Att företräda

Inger Åkerlund

Med lägenhetsnummer

69

Relation till delägaren:

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

UNDERSKRIFT BOSTADSRÄTTSHAVARE

Härmed låter jag mig företräddas av ovan angivet ombud

Göteborg

Ort

2025-04-15

Datum

Inger Åkerlund

Namn

Inger Åkerlund

Underskrift

FULLMAKT

Varje delägare har en röst. Om flera delägare äger bostadsrätten gemensamt, har de bara en röst tillsammans. Om en delägare äger flera bostadsrätter i föreningen har denne bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. För att agera som ombud måste denne vara delägarrens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (förälder, syskon eller barn), alternativt en annan delägare i föreningen. Ett ombud får bara representera **en** delägare.

Fullmakten skall vara skriftlig och daterad och gäller högst ett år efter dess utfärdande.

Fullmakten ges till

Tommy Hansson

Att företräda

Kina Aronsson

Med lägenhetsnummer

063

Relation till delägaren:

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

UNDERSKRIFT BOSTADSRÄTTSHAVARE

Härmed låter jag mig företräddas av ovan angivet ombud

Göteborg

Ort

240416

Datum

KINA ARONSSON

Namn

Kina Aronsson

Underskrift

FULLMAKT

Varje delägare har en röst. Om flera delägare äger bostadsrätten gemensamt, har de bara en röst tillsammans. Om en delägare äger flera bostadsrätter i föreningen har denne bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. För att agera som ombud måste denne vara delägarrens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (förälder, syskon eller barn), alternativt en annan delägare i föreningen. Ett ombud får bara representera **en** delägare.

Fullmakten skall vara skriftlig och daterad och gäller högst ett år efter dess utfärdande.

Fullmakten ges till

Anna Fälth

Att företräda

Sofia Gabrielsson

Med lägenhetsnummer

092

Relation till delägare

- ☐ Make/Maka/Registrerad partner
- ☐ Sambo
- ☐ Förälder, syskon eller barn
- ☒ Delägare i föreningen

UNDERSKRIFT BOSTADSRÄTTSHAVARE

Härmed låter jag mig företräddas av ovan angivet ombud.

Göteborg

Ort

16/4 2025

Datum

Sofia Gabrielsson

Namn

Sofia Gabrielsson

Underskrift

Bilaga 3

Årsredovisning
för
HSB BRF Lustgården i Göteborg
716409-4885
Räkenskapsåret
2024

✓ Signerat 2025-04-02 06:53:42 UTC

Oneflow ID 10286748 Sida 1 / 19

HSB BRF Lustgården i Göteborg
Org.nr 716409-4885

1 (16)

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Mål och visioner

HSB Brf Lustgården har sitt säte i Göteborg och har som syfte att i föreningens fastigheter upplåta bostadsrättslägenheter för permanentboende, främja delägarnas ekonomiska intressen och höja kvalitén på boendet. I det senare ingår att tillhandahålla lokaler för särskilda ändamål till föreningens delägare, bidra till och uppmuntra ett gott serviceutbud i föreningens direkta närområde.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och föreningen äger fastigheten Olivedal 32:6, vilken är byggd år 1981. Taxeringsvärdet per 2023-12-31 uppgick till totalt 412 634 tkr, varav fastigheter 194 800 tkr och mark 217 834 tkr. Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Inom fastigheten finns 190 bostadslägenheter med en sammanlagd bostadsyta om 13 777,5 kvm, samt 4 affärslokaler om 361 kvm, som samtliga är uthyrda. Föreningen äger därtill ett övernattningsrum och samt en snickarbod som kan nyttjas av föreningens delägare.

Ekonomisk och kameral förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har under verksamhetsåret administrerats av TidX Förvaltning AB (Org.nr. 556743-8345). För den tekniska förvaltningen stod SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, Org. Nr. 556576-7299.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

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

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

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

HSB BRF Lustgården i Göteborg
Org.nr 716409-4885

2 (16)

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

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

Ekonomi

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

Väsentliga avtal och upphandlingar

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

Kommunikation

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

Uthyrning

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

Garage

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

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

Sammankomster

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

Byggnation

Någon nybyggnad har inte förekommit under året.

HSB BRF Lustgården i Göteborg
Org.nr 716409-4885

3 (16)

Medlemsinformation

Ägarförhållanden, medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Antalet delägare per 2024-12-31 var 278 fördelat på 190 lägenheter och 17 lägenhetsöverlåtelser har genomförts. Utöver de 190 andelarna, som utgörs av varje lägenhet, tillkommer HSB Göteborg med en andel.

Styrelse

Under det gångna verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning:

Namn Roll Not

Tommy Hansson Ordförande

Ulf Netzler Vice ordförande

Mikael Trägårdh Ledamot

Marie Stifanic Ledamot

Camilla Clausen Ledamot april-december 2024

Linnea Bergstrand Ledamot Utsedd av HSB Förening - avgick i förtid

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

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

Föreningsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 april 2024 i Carl Johans församlingshem.. Vid stämman var 41 röstberättigade representanter, varav en fullmakt.

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

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen under verksamhetsåret har utgjorts av:

Namn Roll

Maud Eriksson Sammankallande

Baris Bicipi Ledamot Ledamot

HSB BRF Lustgården i Göteborg
Org.nr 716409-4885

4 (16)

Simon Steinbrenner Ledamot

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Tommy Hansson (ordinarie) och Ulf Netzler (suppleant).

Planerad verksamhet för kommande år

Flerårsöversikt

- Nybyggnation av lägenheter

HSB BRF Lustgården i Göteborg
Org.nr 716409-4885

5 (16)

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	14 336	13 663	12 727	12 377
Resultat efter finansiella poster	856	1 767	894	1 060
Balansomslutning	126 013	124 843	122 857	125 132
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	847	802	747	732
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81	81	81	82
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	208	206	189	206
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 039	6 039	6 039	6 039
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 873	5 873	5 873	5 873
Föreningens lån (tkr)	83 198	83 198	83 198	83 198
Räntekänslighet (%)	7	8	8	8
Sparande per kvm (kr/kvm)	302	364	305	371
Fond för yttre underhåll (tkr)	8 787	5 400	3 777	2 100
Soliditet (%)	31	31	30	28

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 846 480	25 841 719	5 399 921	-1 690 970	1 766 567	38 163 717
Disposition av föregående års resultat:				1 766 567	-1 766 567	0
Avsättning till underhållsfond			3 600 000	-3 600 000		0
Disposition ur underhållsfond			-213 044	213 044		0
Årets resultat					855 552	855 552
Belopp vid årets utgång	6 846 480	25 841 719	8 786 877	-3 311 359	855 552	39 019 269

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 311 358
årets vinst	855 552
	-2 455 806
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 100 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-344 426
Extra avsättning till yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-4 211 380
	-2 455 806

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

HSB BRF Lustgården i Göteborg
Org.nr 716409-4885

6 (16)

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

HSB BRF Lustgården i Göteborg 7 (16)
Org.nr 716409-4885

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

HSB BRF Lustgården i Göteborg
Org.nr 716409-4885

8 (16)

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

HSB BRF Lustgården i Göteborg
Org.nr 716409-4885

9 (16)

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

HSB BRF Lustgården i Göteborg
Org.nr 716409-4885

10 (16)

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt 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.

HSB BRF Lustgården i Göteborg
Org.nr 716409-4885

11 (16)

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

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

Not 3 Driftskostnader

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

HSB BRF Lustgården i Göteborg
Org.nr 716409-4885

12 (16)

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

Not 4 Underhållskostnader

	2024	2023
Byggnad invändigt	16 736	213 044
Byggnad utvändigt	327 690	0
	344 426	213 044

Not 5 Övriga kostnader

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

HSB BRF Lustgården i Göteborg
Org.nr 716409-4885

13 (16)

Not 6 Personalkostnader

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

Not 7 Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar

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

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

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

Not 9 Årets resultat

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

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 565 346	134 322 196
Årets investering	5 046 166	1 243 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 611 512	135 565 346
Ingående avskrivningar	-30 155 313	-27 184 363
Årets avskrivningar	-3 049 753	-2 970 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 205 066	-30 155 313
Utgående redovisat värde	107 406 446	105 410 033
Taxeringsvärden byggnader	194 800 000	194 800 000
Taxeringsvärden mark	217 834 000	217 834 000

HSB BRF Lustgården i Göteborg
Org.nr 716409-4885

14 (16)

412 634 000 412 634 000

Bokfört värde byggnader
Bokfört värde mark

107 406 446 105 410 033
7 172 000 7 172 000
114 578 446 112 582 033

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

2024-12-31 2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden

871 634 871 634

Inköp

0 0

Försäljningar/utrangeringar

0 0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

871 634 871 634

Ingående avskrivningar

-752 624 -713 978

Försäljningar/utrangeringar

0

Årets avskrivningar

-38 646 -38 646

Utgående ackumulerade avskrivningar

-791 270 -752 624

Utgående redovisat värde

80 364 119 010

Not 12 Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

2024-12-31 2023-12-31

Ombyggnad etapp 3 och 4

Ingående anskaffningsvärden

2 164 483 2 009 795

Årets anskaffning

28 021 154 688

2 192 504 2 164 483

Not 13 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

2024-12-31 2023-12-31

1 andel i HSB Göteborg Ek.för.

500 500

1 andel i Folkteatern

600 600

1 100 1 100

Not 14 Långfristiga skulder

2024-12-31 2023-12-31

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

83 198 063 83 198 063

83 198 063 83 198 063

HSB BRF Lustgården i Göteborg
Org.nr 716409-4885

15 (16)

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Danske Bank	0,67	2026-11-30	11 000 000	11 000 000
Danske Bank	0,60	2025-12-30	6 175 000	6 175 000
Danske Bank	0,53	2024-05-31	0	12 000 000
Swedbank	1,15	2024-12-20	0	14 042 841
Swedbank	0,54	2024-08-23	0	10 000 000
Danske Bank	1,39	2027-03-31	7 590 222	7 590 222
Danske Bank	1,20	2024-10-02	0	11 390 000
Danske Bank	4,59	2024-11-29	0	11 000 000
Danske Bank	2,71	2025-10-02	11 390 000	0
Danske Bank	2,57	2025-12-01	12 000 000	0
Danske Bank	2,55	2025-12-30	11 000 000	0
Swedbank	2,95	2025-02-28	10 000 000	0
Handelsbanken	2,74	2025-12-30	14 042 841	0
			83 198 063	83 198 063
Kortfristig del av långfristig skuld			64 607 841	58 432 841

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

HSB BRF Lustgården i Göteborg
Org.nr 716409-4885

16 (16)

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	86 391 222	86 391 222
	86 391 222	86 391 222

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Tommy Hansson
Styrelsens ordförande

Ulf Netzler

Marie Stifanic

Mikael Trägårdh

Josefin Bergstrand
HSB ledamot

Revisorspåteckning

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

Laila Pedersen
Borevision, revisor utsedd av HSB Riksförbund

Viktor Stener
Av föreningen utsedd revisor

Deltagare

TOMMY HANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-26 13:49:29 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Tommy Hansson

Tommy Hansson

kattflundre@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.194.124

ULF NETZLER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-31 11:02:47 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULF NETZLER

Ulf Netzler

info@f28deli.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.235.155.30

MIKAEL TRÄGÅRDH Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-26 14:14:28 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Jan Mikael Trägårdh

Mikael Trägårdh

mt@datapartner.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.204.96

MARIE STIFANIC Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-26 12:17:58 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE STIFANIC

Marie Stifanic

mia.stifanic@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.214.2159

✓ Signerat 2025-04-02 06:53:42 UTC

Oneflow ID 10286748 Sida 18 / 19

JOSEFIN BERGSTRAND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-27 07:56:55 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hanna Josefin Bergstrand

Josefin Bergstrand

josefinbergstrand@hotmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 92.32.77.89

LAILA PEDERSEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-02 06:53:42 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LAILA PEDERSEN

Laila Pedersen

laila.pedersen@borevision.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.252.54.79

VIKTOR STENER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-26 13:16:55 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR STENER

Viktor Stener

viktorstener@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.37.8.250

✓ Signerat 2025-04-02 06:53:42 UTC

Oneflow ID 10286748 Sida 19 / 19

Bilaga 4

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lustgården i Göteborg för räkenskapsåret 2024. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lustgården i Göteborg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisor 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 revisor utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Viktor Stener
Av föreningen vald revisor

Deltagare

VIKTOR STENER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-26 13:17:37 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR STENER

Viktor Stener

viktorstener@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.37.8.250

LAILA PEDERSEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-02 06:54:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LAILA PEDERSEN

Laila Pedersen

laila.pedersen@borevision.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.252.54.79

✓ Signerat 2025-04-02 06:54:07 UTC

Oneflow ID 10287016 Sida 3 / 3

Bilaga 5

PROPOSITION 1: NY LÄGENHET ELLER KOMMERSIELL LOKAL

Under de senaste åren har styrelsen utvecklat fastigheten från:

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

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

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

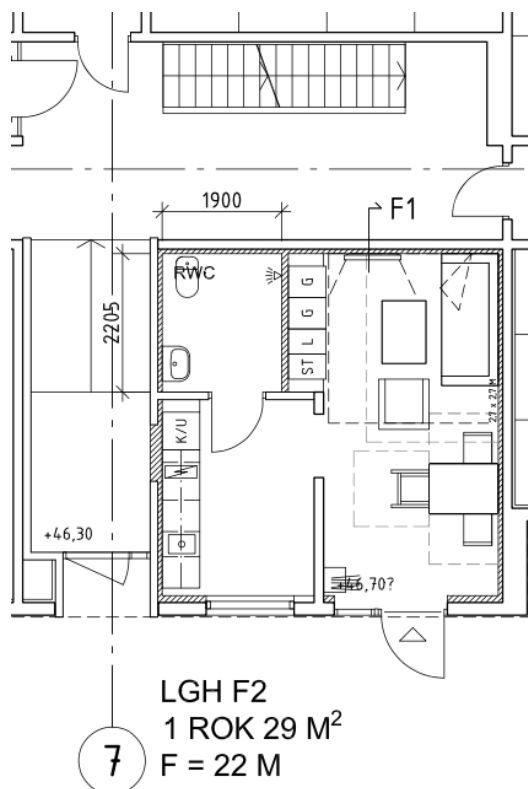
Styrelsens ambition är:

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

Mot denna bakgrund yrkar styrelsen:

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

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



Bilaga 6

PROPOSITION 2: UTÖKAD KAMERAÖVERVAKNING

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

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

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



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

Att installera kameraövervakning i samtliga cykelrum och miljörum

Bilaga 7

PROPOSITION 3: FÖRÄNDRING AV STADGAR 2025

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

Nuvarande skrivning

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

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

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

Förslag till ny skrivning

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

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

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

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

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

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

Nuvarande skrivning

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

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

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

Förslag till ny skrivning

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

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

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

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

Mot bakgrund av ovanstående yrkar styrelsen:

Att stadgeändringarna för 2025 bifalles.

Bilaga 8

PROPOSITION 4: GRUPPAVTAL MED TELE2

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

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

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

Avtalet innehåller TV Bas HD (Koax)

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

Bredband med hastighet 500/500 Mbit/s

Telefoni Bas

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

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

Mot bakgrund av ovanstående **yrkar styrelsen:**

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

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

Bilaga 9

MOTION 1: DÖRRÖPPNARE**Motion om installation av elektriska dörröppnare i anslutning till garaget**

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

Motivering:

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

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

Linda Norlin

Styrelsens kommentar på motionen.

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

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

Totalt för detta projekt blir kostnaden 1,9 Mkr.

Styrelsens Yrkande:

Att motionen avslås eftersom denna åtgärd inte är ekonomiskt försvarbar.

Bilaga 10

MOTION 2: BYGGANDE AV ORANGERI PÅ DEN ASFALTERADE PLANEN

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

Motivering:

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

Yrkande/Förslag:

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

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

Linda Norlin

Styrelsens kommentar på motionen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrelsens yrkande:

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

Bilaga 11

MOTION 3: PARKERINGSPLATS

Cecilia Wihlborg Lgh 055

Parkeringsplats.

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

Styrelsens kommentar på motionen.

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

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

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

Styrelsens yrkande:

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

Bilaga 12

MOTION 4: BOKNING AV TVÄTTID

Cecilia Wihlborg Lgh 055

Den här motionen kan även behandlas som förbättringsförslag

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

Styrelsens kommentar på motionen.

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

Styrelsens yrkande:

Att motionen avslås eftersom Aptus inte har denna funktion.

Bilaga 13

MOTION 5: INRÄTTANDE AV UTEPLATS FÖR LÄGENHET 1201 PÅ P16



1 (1)

MOTION TILL HSB BRF LUSTGÅRDEN FÖRENINGSSTÄMMA DEN 2024-04-

MOTION ANGÅENDE INRÄTTANDE AV UTEPLATS FÖR LÄGENHET 1201 PÅ PARADISGATAN 16

Bakgrund

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

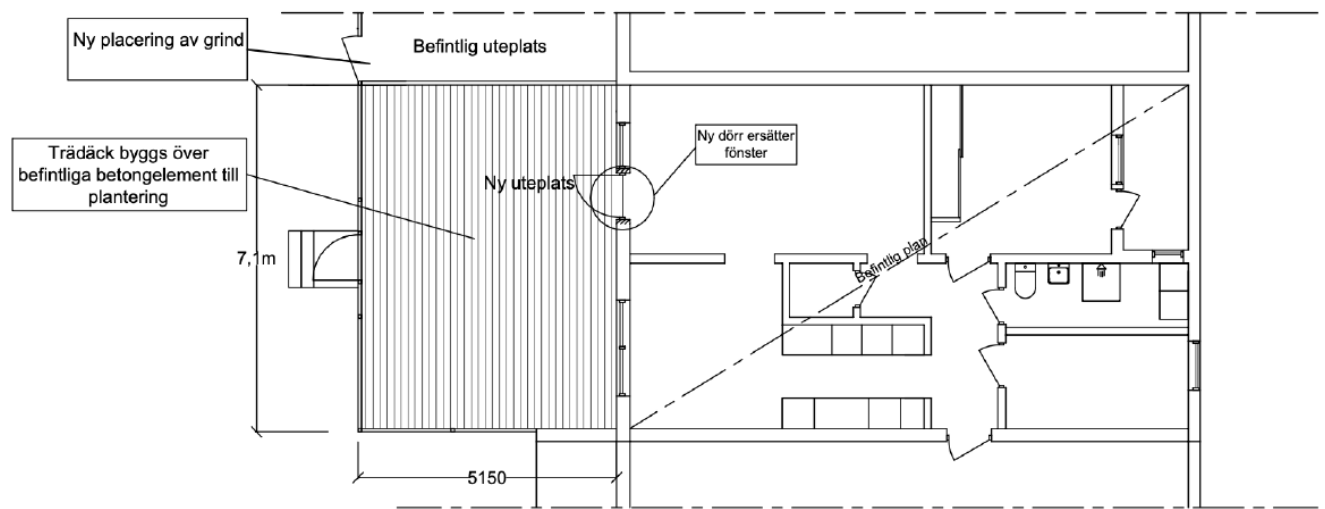
Förslag till beslut

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

Göteborg 2023-11-29

Namn: Julia Harrysson och Simon Steinbrenner

Lghnr: 088



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





Styrelsens kommentar till motionen:

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

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

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

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

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

Mot bakgrund av att ovanstående infrias yrkar styrelsen:

Att en byggnation av uteplats kan genomföras.

Bilaga 14

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

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

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

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

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

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

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

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

Yrkande/Förslag till beslut:

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

Undertecknad:

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

Styrelsens kommentar och yrkande till motion från Maria Bäckestig

Yrkande/Förslag till beslut:

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

Styrelsens kommentar på motionen.

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

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

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

Beträffande uteplatsen är det på sin plats att påpeka följande:

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

Styrelsens yrkande:

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

Tillägg – för motion inskickad av Maria Bäckestig P18, lgh 1102 datum

2024-04-19. Som replik på ”Motion upprättandet av en uteplats på P16, lgh 1201”.

1:1 Bakgrund - förutsättningar för att kunna upprätta av en uteplats på P16, lgh 1201

Det finns ett antal förutsättningar som ska infrias för att delägarna på P16, lgh 1201 ska kunna gå vidare med sin tillbyggnad.

1. Ett bygglov ska presenteras på årsmötet 2025, som uppfyller förutsättningarna som styrelsen presenterat (enligt beslut på årsstämman 2024, se även avsnitt 1:2 Bakgrund).
2. En ritning ska presenteras på årsmötet 2025, som uppfyller förutsättningarna som styrelsen presenterat (enligt beslut på årsstämman 2024, se även avsnitt 1:2 Bakgrund).
3. En majoritet av delägarna röstar jakande efter att punkt 1 och punkt 2 har presenterats.

Jag som närmaste granne ger inte mitt samtycke till denna tillbyggnad, vilket är framfört till delägarna på P16, lgh 1201 och till styrelsen hösten 2023, samt även kommunicerat på årsmötet i april 2024. Motivering till varför jag inte ger mitt samtycke finns beskrivet i min motion inskickad datum 2024-04-19, som replik på ”Motion upprättandet av en uteplats på P16, lgh 1201”.

Förutsatt att en majoritet av delägarna till slut skulle rösta jakande, menar jag att det dessutom krävs att beslutet ska godkännas av Hyresnämnden. Detta grundar jag på vad som står i våra stadgar, paragraf 35:

§35 Om ett beslut som fattas på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt **kommer att förändras (...) med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättsinnehavaren ha gått med på beslutet.** Om bostadsrättsinnehavaren **inte ger sitt samtycke till förändringen**, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det **OCH** beslutet har **godkänts av hyresnämnden**.

1:1:2 Yrkande

Om ovan beskrivna förutsättningar infrias (beskrivna i stycke 1:1, punkt 1-2) samt att även punkt 3 infrias (att en majoritet av delägarna röstar jakande efter att punkt 1 och punkt 2 har presenterats) yrkar jag på att även föreningens stadgar, paragraf 35 ska följas. Det vill säga att beslutet om att upprätta av en uteplats på P16, lgh 1201 även skall godkännas av Hyresnämnden.

1:2 Bakgrund - förutsättningar för att kunna upprätta av en uteplats på P16, lgh 1201

Styrelsen kräver att vissa förutsättningar uppfylls för inrättandet av uteplats för lägenhet 1201-P16 (svar på ”Motion upprättandet av en uteplats på P16, lgh 1201” 2024). Samtliga listade här nedan:

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

1:2:1 Yrkande

Vad gäller punkt 6, nedan kursivt, önskar jag svar på frågor i punktlistan nedan.

”Då föreningen i framtiden kommer att behöva göra ombyggnader av gården skall lägenhetsinnehavaren utan kostnad för föreningen återställa området till ursprungligt skick”.

- Inrättandet av uteplats för P16 innebär även ingrepp i bärande konstruktion. Det vill säga fasadanpassningen för, och insättningen av en altandörr. Hur skall detta kunna återställas?
- Är det renovering av övre gården (likt den renovering som skett på nedre gården) som styrelsen syftar på i punkt 6? Om ja, betyder det att ingen ny uteplats kommer att tillåtas återupprättas för P16 lgh 1201, efter denna ombyggnad? När i tid, enligt underhållsplanen, beräknas renovering av övre gården påbörjas?
- Om nej, om det är en annan typ ombyggnad som avses – vad är detta för typ av ombyggnad? När i tid, enligt underhållsplanen, beräknas denna ombyggnad ske?

1:3 Avslutande ord / Motivering

Jag köpte lägenheten på P18 med tillhörande uteplats på grund av att uteplatsen har fritt gavelläge.

Delägarna på P16 lgh 1201 kan använda sin balkong och har samma möjligheter som alla andra, att boka grillplatsen, närmast P18, när dom vill tillbringa mer tid utomhus på föreningens mark. Vedertaget i vår förening är väl att man har balkong *eller* uteplats?

Jag förstår att delägarna på P16 lgh 1201 vill höja värdet på sin lägenhet, som dom skriver i sin motivering. Vill vi inte alla det?

Vad jag däremot inte förstår, det är hur man kan tycka att det är i sin ordning att värdehöjningen ska ske på bekostnad av att en annan delägare får sänkt värdet på dennes lägenhet.

Undertecknad

Maria Bäckestig, lgh 1102, P18

2025-02-25

Tillägg – för motion inskickad av Maria Bäckestig P18, lgh 1102 datum 2024-04-19. Som replik på ”Motion upprättandet av en uteplats på P16, lgh 1201”.

Styrelsens kommentar till motionen

Låt oss för ordningens skull slå fast att de uteplatser som finns i fastigheten inte tillhör lägenheten, utan lägenhetsinnehavaren har enbart nyttjanderätt till uteplatsen.

Styrelsens kommentar avser enbart tillägget. Den ursprungliga motionen har tidigare kommenterats.

Motionären skrev

1:2:1 Yrkande

Vad gäller punkt 6, nedan kursivt, önskar jag svar på frågor i punktlistan nedan.

”Då föreningen i framtiden kommer att behöva göra ombyggnader av gården skall lägenhetsinnehavaren utan kostnad för föreningen återställa området till ursprungligt skick”.

1. Inrättandet av uteplats för P16 innebär även ingrepp i bärande konstruktion. Det vill säga fasadanpassningen för, och insättningen av en altandörr. Hur skall detta kunna återställas?
2. Är det renovering av övre gården (likt den renovering som skett på nedre gården) som styrelsen syftar på i punkt 6? Om ja, betyder det att ingen ny uteplats kommer att tillåtas återupprättas för P16 lgh 1201, efter denna ombyggnad? När i tid, enligt underhållsplanen, beräknas renovering av övre gården påbörjas?
3. Om nej, om det är en annan typ ombyggnad som avses – vad är detta för typ av ombyggnad? När i tid, enligt underhållsplanen, beräknas denna ombyggnad ske?

Styrelsens kommentarer på motionen:

1. Att återställa fasaden till ursprungligt skick är inte byggnadstekniskt svårt. Detta innebär att dörren demonteras och ett fönster monteras igen. Det tegel som ursprungligen frigjordes vid dörrens installation muras upp igen. Kostnaden för återställning betalas av lägenhetsinnehavaren enligt separat avtal.

2. Renoveringen av mellan och övre gården är en mycket kostsam insats. Styrande för insatsen är problematiken kring vattengenomträngning genom tätskiktet. När detta utgör ett allvarligt problem måste renovering göras. När denna insats måste ske är idag inte möjligt att säga. Det finns alltså ingen angiven tid, bara en god beredskap. När renoveringen av gårdarna skall genomföras kommer den att inledas med en projektering avseende både byggnadsteknik och gestaltning. Vid projekteringen kommer naturligtvis samråd att ske med lägenhetsinnehavarna på motsvarande sätt som användes då nedre gården renoverades. Att idag förutsäga detaljer kring uteplatser är att föregå det kommande projektet.

3. För ögonblicket är inte någon ombyggnad av gårdarna planerad. Vi skall dock hålla i minnet att tidigare har stämman bifallit byggnationer av ett antal nya lägenheter och till några av dessa är en uteplats planerad.

Styrelsens yrkande:

Att tillägget till motionen avslås. Formellt är tillägget inte en motion, eftersom motionärens yrkande bara avser svar på frågor och med ovanstående är dessa besvarade.