

Styrelsen för
HSBs Bostadsrättsförening Lillbacka
i Ale
får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under verksamhetsåret
2002-07-01--2003-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Mål och visioner

Styrelsens mål är att vi alla gemensamt skall sträva efter att få ett bostadsområde där alla trivs – gammal som ung och att vi hjälps åt med att hålla nere kostnaderna genom att vara rädda om och vårda vår bostadsrättsförening.

Det goda boendet

För att värna om det trygga och goda boendet ingår föreningen i "Grannsamverkan mot brott".

För att medlemmarna skall kunna träffa styrelsen kommer en expeditionstid att införas i det nya styrelserummet. Styrelsen kommer också att verka för att gemensamma aktiviteter kan ske inom bostadsrättsföreningen.

Viktiga händelser under året

Informationsmöte för medlemmarna hölls den 6 mars i Ale gymnasium.

Föreningens fastighet

utgörs av Ale Nödinge Stommen 1:205. På fastigheten är uppfört 10 st 1-plans parhus och 30 st 2-plans parhus.

Underhåll, reparationer och investeringar

I första hand har styrelsens arbete inriktats på att följa upp och säkerställa erforderliga garantiåtgärder.

Ett soprum har byggts om till styrelselokal.

Förväntad framtida utveckling

Det planeras för att överlämna föreningen till de boende för egen förvaltning på kommande ordinarie föreningsstämma.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2002-10-23.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 65 st medlemmar som representerade 40 st bostadsrätter.

Under året har en lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelse

Styrelsen har efter den ordinarie stämman haft följande sammansättning

Leif Daun	ordförande
Birgitta Rundfors	vice ordförande
Hans Hörnsten	
Kjell Röring	
Lennart Palmgren	

Suppleanter har varit

Eva Alkvik sekreterare
Lena Camp
Ola Hallberg

Firmatecknare har varit Leif Daun, Lennart Palmgren, Hans Hörnsten och Birgitta Rundfors, två i förening.

Styrelsen har under året hållit nio st sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Kerstin Sävenholt med Christer Norlander som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Monica Röring, Mattias Arvidsson och Anthon Toth.

Arvode

Ett arvode om 500 kr/bevistat sammanträde till förtroendevalda ledamöter och suppleanter är beslutat.

Ekonomisk ställning

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat 133 116 kr överförs till dispositionsfonden.



HSB Brf Lillbacka

Resultaträkning		2002-07-01 - 2003-06-30	2001-07-01 - 2002-06-30
Nettoomsättning	Not 1	<u>2 166 842</u>	<u>1 753 134</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-315 438	-164 174
Underhåll	Not 3	-170 000	-170 000
Avskrivningar	Not 4	<u>-201 764</u>	<u>-200 000</u>
		<u>-687 202</u>	<u>-534 174</u>
Rörelseresultat		<u>1 479 641</u>	<u>1 218 960</u>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	526 311	423 678
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 872 836</u>	<u>-1 573 098</u>
		<u>-1 346 525</u>	<u>-1 149 420</u>
Årets resultat		<u>133 116</u>	<u>69 540</u>

**Balansräkning**

2003-06-30

2002-06-30

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	Not 7	55 943 750	56 143 750
Inventarier	Not 7	7 058	0
		<u>55 950 808</u>	<u>56 143 750</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

55 951 308

56 144 250

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	477 503	1 246 496
		<u>477 503</u>	<u>1 246 496</u>

Kassa och bank

Avräkningskonto HSB Göteborg		637 589	0
Handkassa		1 000	1 000
		<u>638 589</u>	<u>1 000</u>

Summa omsättningstillgångar

1 116 092

1 247 496

SUMMA TILLGÅNGAR57 067 40057 391 746



Balansräkning		2003-06-30	2002-06-30
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	Not 10		
Insatser		20 760 000	11 670 000
		<u>20 760 000</u>	<u>11 670 000</u>
Fritt eget kapital	Not 10		
Dispositionsfond		69 540	0
Årets resultat		133 116	69 540
		<u>202 656</u>	<u>69 540</u>
Summa eget kapital		20 962 656	11 739 540
Avsättningar			
Fond för yttre underhåll		340 000	170 000
		<u>340 000</u>	<u>170 000</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	35 351 000	35 551 000
		<u>35 351 000</u>	<u>35 551 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		34 121	31 275
Övriga skulder		50 000	0
Avräkningskonto HSB Göteborg		0	9 620 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	329 623	278 971
		<u>413 744</u>	<u>9 931 206</u>
Summa skulder		36 104 744	45 652 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>57 067 400</u>	<u>57 391 746</u>
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		35 651 000	35 651 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 75-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Årets avskrivning uppgår till 0,35 % av anskaffningsvärdet.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Enligt årsredovisningslagen är en avsättning en förpliktelse till utomstående.

De avsättningar som upptas i balansräkningen avser emellertid underhållsåtgärder i föreningens fastigheter.

Avsättningar till fond för yttre underhåll av föreningens fastigheter görs enligt föreningens underhållsplan.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden och sociala kostnader

Förtroendevalda

Styrelsearvode	8 000	0
Sociala kostnader	2 226	0
	<hr/>	
	10 226	0

Revisionsarvode till BoRevision ingår i förvaltningsarvode enligt not 2.



Noter	2002-07-01 -	2001-07-01 -	
	2003-06-30	2002-06-30	
Inkomstskatt			
Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet med tillägg /avdrag för finansiella poster. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 28% på beräknat överskott.			
Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 361 kkr.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 780 362	607 553
	Ersättning Garantifonden	386 480	1 145 581
	Nettoomsättning	2 166 842	1 753 134
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	45 501	39 501
	Reparationer	30 405	3 006
	Taxebundna utgifter:		
	El	23 087	5 173
	Vatten	2 520	2 102
	Sophämtning	31 984	16 395
	Övriga avgifter	90 753	29 422
	Förvaltningsarvoden inkl revision	61 270	40 168
	Övriga driftskostnader	29 918	28 407
		315 438	164 174
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Avsättning till fond för yttre underhåll	170 000	170 000
		170 000	170 000
Not 4	Avskrivningar		
	Byggnader	200 000	200 000
	Inventarier	1 764	0
		201 764	200 000
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Erhållna räntebidrag	526 266	422 045
	Ränteintäkter	45	1 633
		526 311	423 678
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 872 836	1 573 098
		1 872 836	1 573 098



Noter	2003-06-30	2002-06-30
Not 7 Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader		
Byggnader	56 343 750	56 343 750
Summa anskaffningsvärde	<u>56 343 750</u>	<u>56 343 750</u>
Akkumulerade avskrivningar	-200 000	0
Årets avskrivning	<u>-200 000</u>	<u>-200 000</u>
Bokfört värde	55 943 750	56 143 750
Taxeringsvärde för Nödinge Stommen 1:205		
	2003-06-30	2002-06-30
Byggnader	13 350 000	20 257 000
Mark	4 600 000	6 034 000
	<u>17 950 000</u>	<u>26 291 000</u>
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffningar	8 822	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>8 822</u>	<u>0</u>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 764	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 764</u>	<u>0</u>
Bokfört värde	7 058	0
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Göteborg ek. för.	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
HSB Göteborg, avtal	0	25 813
Medlemsavgift HSB Göteborg	9 300	0
Trygg Hansa, fastighetsförsäkring	21 389	13 652
Ale Kommun, vägavgift	17 500	17 500
Ersättning Garantifonden	386 480	1 145 581
Upplupet räntebidrag	42 834	43 950
	<u>477 503</u>	<u>1 246 496</u>



Noter 2003-06-30 2002-06-30

Not 10 Förändring av eget kapital

	Insatser	Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 670 000		69 540
Inbetalt under verksamhetsåret	9 090 000		
Vinstdisp. enl. stämmobeslut:		69 540	-69 540
Årets resultat			133 116
Belopp vid årets slut	20 760 000	69 540	133 116

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	5,70%	06-08-16	06-08-16	10 395 000	200 000
Nordea	5,25%	05-08-17	05-08-17	12 478 000	0
Nordea	4,95%	04-08-18	04-08-18	12 478 000	0
				35 351 000	200 000

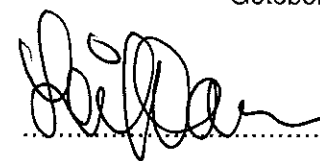
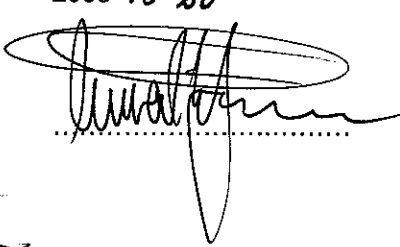
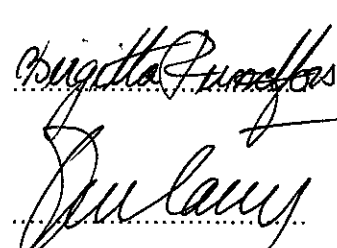
Av ovanstående skulder till kreditinstitut är samtliga föremål för villkorsändring inom fem år.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Kabel-TV	3 160	0
Renova	1 675	0
Upplupna styrelsearvoden	8 000	0
Upplupna arbetsgivaravgifter, styrelsearvoden	2 226	0
Självrisk Garantifonden	26 697	26 697
Upplupna räntekostnader	160 516	163 214
Förutbetalda avgifter och hyror	127 349	89 060
	329 623	278 971


Göteborg

2003-10-20

Vår revisionsberättelse har 2003-10-23 avgivits beträffande denna årsredovisning


 Av föreningen vald revisor


 Av Borevision AB förordnad revisor
 Teija Ruhanen

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**HSB:s Bostadsrättsförening Lillbacka i Ale,
org nr 716445-0228**

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2002-07-01 - 2003-06-30.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2003-10-23


Av föreningen vald revisor
Kerstin Sävenholt


Av BoRevision AB förordnad revisor
Teija Ruhanen