

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Lillbacka i Ale**

Org. nr: 716445-0228

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2007.07.01 – 2008.06.30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FÖR
HSB BOSTADSRÄTTFÖRENING LILLBACKA I ALE.

MÅL OCH VISIONER.

Styrelsen mål är att skapa ett tryggt och gott boende för våra medlemmar, där de boende kan ta del av vår vackra omgivning.

DET GODA BOENDET.

Det goda boendet vill vi skapa genom att värna om säkerhet och trivsel både för våra barn och gamla, detta gör vi genom att ge medlemmar möjlighet att framföra sina åsikter till styrelsen på expeditionens öppettider.

Styrelsen försöker dessutom att informera om beslut som rör boendet genom vårt informationsblad "Bulletinen"

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET.

Föreningen har under hösten och våren anordnat arbetsdagar där vi alla har fått tillfälle att träffa och umgås med våra grannar.

Under våren 2007 blev frågan om friköp aktuell. Med anledning av frågan så hölls det en extrastämma den 13 juni 2007 där friköp behandlades. Rösträkningen blev att 26 röstade för en likvidation och 11 röstade emot en likvidation och 1 avstod från att rösta.

Då föreningen hade ordinarie årsstämma den 15 november 2007 så röstades detta förslag ner. Rösträkningen blev som följande: 23 röstade för en likvidation och 14 röstade emot. Resultatet gör att föreningen fortsätter som tidigare att vara en bostadsrättsförening.

FÖRENINGENS FASTIGHETER.

Utgörs av fastigheten Ale Nödinge-Stommen 1:205.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Föreningen har 40 lägenheter

Den totala boytan är 4230 m².

Fördelat på 10 st 3 rum och kök i enplanshus på 75,5 m².

20 st 4 rum och kök i tvåplanshus på 114,5 m².

10 st 4 rum och kök i tvåplanshus på 118,5 m².

49 = 11

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR.

Utöver det som finns i underhållsplanen så har styrelsen beslutat om en investering i ventilationen som troligen kommer att ske under hösten 2008.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING.

Styrelsen skall fortsätta att planera för en trygg ekonomisk framtid.

Vi vill fortsätta att ha några arbetsdagar varje år där vi medlemmar kan träffas och utföra mindre arbeten inom föreningen så som rensa rabatter och liknade.

FÖRENINGSFRÅGOR.

FÖRENINGSSTÄMMOR.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 november 2007.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN, MEDLEMMAR.

Föreningen hade vid årets slut 71 medlemmar.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga en och samma lägenhet.

HSB Göteborg innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 5 lägenheter överlåtit.

Styrelse samt suppleanter.

Fatima Carlsson ordförande

Therese Nilsson vice ordförande

Marie Almqvist sekreterare

Patrick Forsberg ledamot

Stina-Kajsa Melin utsedd av HSB Göteborg

Kjell Röring suppleant

Amir Kljako suppleant.

I tur att avgå vid kommande stämma är Patrick Forsberg, Fatima Carlsson, Kjell Röring och Amir Kljako.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har, förutom hela styrelsen varit Fatima Carlsson, Therese Nilsson, Marie Almqvist och Patrick Forsberg, två i förening.

7 R 14

Revisorer

Revisorer har varit Thomas Burman med Dragan Sako som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige.

Föreningens representant i HSBs fullmäktige har varit Fatima Carlsson vald av stämman.

Valberedning

Valberedning har varit Emir Salohovic, Ola Hallberg och Dan Ramström, sammankallande Emir Salohovic.

EKONOMI

Resultat och ställning	07/08	06/07	05/06	04/05	03/04
Nettoomsättning i tkr	2 200	2 200	2 017	2 208	2 227
Rörelseresultat i tkr	1 443	1 463	1 395	1 626	1 521
Resultat efter finansiella poster i tkr	391	624	682	589	196
Balansomslutning i tkr	58 395	58 086	57 841	57 321	56 988
Avgifts och hyresbortfall i % av omsättn.	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm exkl. värme och vatten	520	520	520	520	520
Fond för yttre underhåll i tkr	1 777	1 001	750	513	340

Årsavgifterna för 05/06 var 520 kr per kvm men föreningen hade en avgiftsfri månad. Tar man hänsyn till den avgiftsfria månaden blev årsavgifterna 477 kr per kvm.

Lån

I augusti 2006 skrevs ett av våra lån om, det delades upp och placerades bundet i 5 och 10 år.

Avgifter och hyror

Under räkenskapsåret har det inte skett någon förändring av avgifterna.

Budgeten för 2008/2009 utvisade ett höjningsbehov på 4 %.

Årsavgifterna höjdes därför med 4% från och med 2008-07-01.

Årsavgifterna är därefter i genomsnitt 541 kr/kvm exkl. värme och vatten.

8 9c - 7/

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Den yttre fonden är bundet eget kapital. Stämman har att ta ställning till hela det fria egna kapitalet samt att besluta om reservering till eller disposition ur underhållsfond.

Styrelsens förslag till reservering till underhållsfonden skall följa antagen underhållsplan och disposition ur underhållsfonden skall motsvara årets periodiska underhållskostnader.

Enligt föreningens underhållsplan skall årets reservering till yttre fond vara	289 000
--	---------

Årets kostnadsförda periodiska underhåll enligt resultaträkningen är	<u>0</u>
Att reservera till yttre fond	289 000

Årets redovisade vinst uppgår till 390 609 kronor.

Styrelsen föreslår att överskottet disponeras enligt förslaget nedan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserar resultat	855 955
Årets vinst	<u>390 609</u>
	1 246 564

Styrelsen föreslår följande disposition:

-att till yttre fond reservera	289 000
-att balansera i ny räkning	<u>957 564</u>
	1 246 564

Detta innebär att vi har ökat balanserat resultat från 855 955 kr till 957 564 kr och att vi har ökat yttre fond med 289 000 kr från 1 777 000 kr till 2 066 000 kr.

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

S/P
TV

**HSB Brf Lillbacka i Ale**

Resultaträkning		07-07-01 08-06-30	06-07-01 07-06-30
Nettoomsättning	Not 1	2 199 840	2 199 840
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-444 959	-469 423
Fastighetsskatt		-99 160	-53 108
Avskrivningar	Not 3	-212 456	-214 225
Summa fastighetskostnader		<u>-756 575</u>	<u>-736 756</u>
Röreliseresultat		1 443 265	1 463 084
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	88 234	49 283
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-1 140 890</u>	<u>-888 682</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 052 656</u>	<u>-839 399</u>
Årets resultat		390 609	623 685

S P
7/4

**HSB Brf Lillbacka i Ale****Balansräkning****08-06-30****07-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 40 503 000 40 703 000
14 440 750 14 440 750

Mark

Not 7 28 127 40 583

Inventarier

54 971 877 55 184 333*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500
500 500

Summa anläggningstillgångar

54 972 377 55 184 833**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göteborg

771 493 1 212 152

Övriga fordringar

Not 9 2 005 2 005

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 149 412 87 192
922 910 1 301 349

Kortfristiga placeringar

Not 11 2 500 000 1 600 000

Summa omsättningstillgångar

3 422 910 2 901 349**Summa tillgångar****58 395 287** **58 086 182**YB
AV

**HSB Brf Lillbacka i Ale****Balansräkning****08-06-30****07-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

20 760 000

20 760 000

Underhållsfond

1 777 000

1 001 000

22 537 00021 761 000*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

855 955

1 008 270

Årets resultat

390 609

623 685

1 246 5641 631 955

Summa eget kapital

23 783 56423 392 955**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

33 726 00034 026 000

33 726 000

34 026 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

300 000

300 000

Leverantörsskulder

22 601

12 112

Skatteskulder

204 449

53 108

Övriga skulder

Not 15

0

10

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

358 673301 996

885 723

667 226

Summa skulder

34 611 72334 693 226**Summa eget kapital och skulder****58 395 287****58 086 182****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

35 651 000

35 651 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

YB
CW

**HSB Brf Lillbacka i Ale**

Kassaflödesanalys	07-07-01 08-06-30	06-07-01 07-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	390 609	623 685
Avskrivningar	212 456	214 225
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>603 065</u>	<u>837 910</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-62 220	10 137
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>218 496</u>	<u>21 891</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	759 341	869 938
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-44 711
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-44 711</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-300 000	-400 220
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-300 000</u>	<u>-400 220</u>
Årets kassaflöde	459 341	425 007
Likvida medel vid årets början	2 812 152	2 387 145
Likvida medel vid årets slut	3 271 493	2 812 152

YRF
AV

**HSB Brf Lillbacka i Ale****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 85-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,48 % av anskaffningsvärdet. Se not 6.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 28% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 248 934 kr (2 337 168 kr).

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, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	07-07-01	06-07-01
	08-06-30	07-06-30
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	20 894	19 698
Sammanträdesersättningar	28 842	24 614
Revisorsarvode	1 182	1 182
Löner och andra ersättningar	255	160
Sociala kostnader	16 514	13 618
Totalt	67 687	59 272

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

8 Br
wTV

**HSB Brf Lillbacka i Ale**

Noter		07-07-01 08-06-30	06-07-01 07-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 199 840	2 199 840
		<u>2 199 840</u>	<u>2 199 840</u>
Not 2	Drift		
	Personalkostnader (se spec i övriga bokslutskommentarer)	67 687	59 272
	Fastighetsskötsel och lokalvård	6 141	15 999
	Reparationer	29 826	50 006
	El	22 801	21 571
	Vatten	3 091	2 720
	Sophämtning	50 190	62 797
	Fastighetsförsäkring	9 615	25 505
	Vägavgifter	36 000	36 000
	Kabel TV	37 920	37 920
	Föreningsavgifter	18 000	18 000
	Lillbacka Samfällighetsförening	19 800	29 700
	Förvaltningsarvoden	77 616	74 054
	Konsultkostnader, för ev. friköp	43 000	12 500
	Övriga driftskostnader	23 272	23 379
		<u>444 959</u>	<u>469 423</u>
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	200 000	200 000
	Inventarier	12 456	14 225
		<u>212 456</u>	<u>214 225</u>
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	23 536	30 161
	Ränteintäkter skattekonto	0	5
	Ränteintäkter på placerade medel	64 698	19 117
		<u>88 234</u>	<u>49 283</u>
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 307 004	1 250 044
	Erhållna räntebidrag	-166 114	-361 362
		<u>1 140 890</u>	<u>888 682</u>

TPE
MN

**HSB Brf Lillbacka i Ale**

Noter	08-06-30	07-06-30
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	41 903 000	41 903 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 903 000	41 903 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 200 000	-1 000 000
Årets avskrivningar	-200 000	-200 000
Utgående avskrivningar	-1 400 000	-1 200 000
Bokfört värde	40 503 000	40 703 000
 Taxeringsvärde för fastigheten Ale Nödinge-Stommen 1:205		
Byggnad - bostäder	20 630 000	20 630 000
Mark - bostäder	7 200 000	7 200 000
Taxeringsvärde totalt	27 830 000	27 830 000
 Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	71 115	26 404
Årets investeringar	0	44 711
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 115	71 115
Ingående avskrivningar	-30 532	-16 307
Årets avskrivningar	-12 456	-14 225
Utgående avskrivningar	-42 988	-30 532
Bokfört värde	28 127	40 583
 Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Långfristiga värdepappersinnehav m.m.	500	500
 Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	5	5
Övriga fordringar	2 000	2 000
	2 005	2 005
 Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	114 951	45 065
Upplupna intäkter	34 461	42 127
	149 412	87 192
 Not 11 Kortfristiga placeringar		
Fastränteplaceringar HSB Göteborg ek. för.	2 500 000	1 600 000
Föreningen har fyra placeringar per 2008-06-30		
600 000 kr för perioden 2008-02-28--2008-08-31 med ränta 4,45%		
400 000 kr för perioden 2008-06-12--2008-09-30 med ränta 4,50%		
500 000 kr för perioden 2008-06-12--2009-06-30 med ränta 4,50%		
1 000 000 kr för perioden 2008-06-30--2009-06-30 med ränta 4,75%		

S P
-11

**HSB Brf Lillbacka i Ale**

Noter	08-06-30		07-06-30	
Not 12 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 760 000	1 001 000	1 008 270	623 685
Vinstdisp enl. stämmobeslut		776 000	-152 315	-623 685
Årets resultat				390 609
Belopp vid årets slut	20 760 000	1 777 000	855 955	390 609


Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788449212	4,29%	2016-06-15	7 650 000	0
Nordea	39788449204	4,09%	2011-06-15	7 825 000	100 000
Nordea	39788310176	3,15%	2010-06-17	12 478 000	0
Nordea	39788310206	5,21%	Rörligt t.v.	6 073 000	200 000
				34 026 000	300 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					33 726 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå til					32 526 000

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	300 000	300 000


Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	5
Arbetsgivaravgifter	0	5
	0	10

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	141 243	137 544
Övriga upplupna kostnader	40 010	28 006
Förutbetalda hyror och avgifter	177 420	136 446
	358 673	301 996

Nödinge, den


Fatima Carlsson
Ordförande



Stina-Kajsa Melin


Therese Nilsson


Marie Almqvist


Patrick Forsberg

Vår revisionsberättelse har 08-10-07 avgivits beträffande denna årsredovisning


Thomas Burman
Av stämman vald revisor


Ingvar Aibrektion
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lillbacka i Ale Organisationsnummer 716445-0228

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Lillbacka i Ale för räkenskapsåret 20070701-20080630. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Kungälv 2008-10-07



Thomas Burman
Av stämman vald



Ingvar Albrektson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor