

**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 "Lillbacka Nytt".

**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.

**FÖRENINGENS FASTIGHETER.**

Utgörs av fastigheten Ale Nödinge-Stommen 1:205.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Föreningen har 40 lägenheter

Den totala boytan är 4230 m<sup>2</sup>.

Fördelat på 10 st 3 rum och kök i enplanshus på 75,5 m<sup>2</sup>.

20 st 4 rum och kök i tvåplanshus på 114,5 m<sup>2</sup>.

10 st 4 rum och kök i tvåplanshus på 118,5 m<sup>2</sup>.

**UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR.**

Styrelsen startade under försommaren ommålning av fasaderna till samtliga lägenheter och allmänna ytor tillhörande föreningen. Upphandling skedde med hjälp av HSB Göteborg och totalentreprenören för arbetet blev Celander AB. Arbetet väntas vara färdigställt till hösten 2009.

Utöver det som finns i underhållsplanen så har styrelsen beslutat om en investering i ventilationen som troligen kommer att ske under hösten 2009.

**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.

AR BS  
NH TN  
#

## FÖRENINGSFRÅGOR.

### Föreningsstämmor.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 november 2008.

### Ägarförhållanden, medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 72 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 2 lägenheter överlåtits.

### Styrelse samt suppleanter.

Fatima Carlsson	ordförande, till och med 2009-05-18
Therese Nilsson	ordförande, från och med 2009-05-19
Therese Nilsson	vice ordförande, till och med 2009-05-18
Ahmed Abbas	sekreterare
Dick Stenqvist	ledamot
Stina-Kajsa Melin	utsedd av HSB Göteborg
Kjell Röring	suppleant och vice ordförande från och med 2009-05-19
Amir Kljako	suppleant.

I tur att avgå vid kommande stämma är Therese Nilsson, Dick Stenqvist, Kjell Röring och Amir Kljako.

Styrelsen har under året hållit 17 sammanträden.

### Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Fatima Carlsson, Therese Nilsson, Dick Stenqvist samt Ahmed Abbas. Kjell Röring gick in som firmatecknare när Fatima Carlsson avgick som ordförande.

### 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 Salihovic, (sammankallande) Dan Ramström och Ola Hallberg.

Handwritten signatures and initials: ES TR, NH, and other illegible marks.

**EKONOMI**

<b>Resultat och ställning</b>	<b>08/09</b>	<b>07/08</b>	<b>06/07</b>	<b>05/06</b>	<b>04/05</b>
Nettoomsättning i tkr	2 288	2 200	2 200	2 017	2 208
Rörelseresultat i tkr	170	1 443	1 463	1 395	1 626
Resultat efter finansiella poster i tkr	-888	391	624	682	589
Balansomslutning i tkr	57 808	58 395	58 086	57 841	57 321
Avgifts och hyresbortfall i % av omsättn.	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm exkl. värme och vatten	541	520	520	520	520
Fond för yttre underhåll i tkr	2 066	1 777	1 001	750	513

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.

**Avgifter och hyror**

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

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

Budgeten för 2009/2010 utvisade ett höjningsbehov på 3%.

Årsavgifterna höjdes därför med 3% från och med 2009-07-01.

Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 557 kr/kvm och år, exkl. värme och vatten.

NH m  
 REB  
 L  
 M  
 A

**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	320 000
--	---------

Årets kostnadsförda periodiska underhåll enligt resultaträkningen är	<u>-1 308 225</u>
Att disponera ur yttre fond	-988 225

Årets redovisade förlust uppgår till 887 546 kronor.

Styrelsen föreslår att överskottet disponeras enligt förslaget nedan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserar resultat	957 564
Årets förlust	<u>-887 546</u>
	70 018

Styrelsen föreslår följande disposition:

-att ur yttre fond disponera	- 988 225
-att balansera i ny räkning	<u>1 058 243</u>
	70 018

Detta innebär att vi har ökat balanserat resultat med 100 679 kr, från 957 564 kr till 1 058 243 kr och att vi har minskat yttre fond med 988 225 kr, från 2 066 000 kr till 1 077 775 kr.

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

NH TN  
 RE OS  
 L ~~SO~~  
 AA n

**HSB Brf Lillbacka i Ale**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2008-07-01 2009-06-30</b>	<b>2007-07-01 2008-06-30</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>2 287 680</b>	<b>2 199 840</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-425 472	-444 959
Planerat underhåll		-1 308 225	0
Fastighetsskatt/avgift	Not 3	-174 070	-99 160
Avskrivningar	Not 4	-210 242	-212 456
Summa fastighetskostnader		<u>-2 118 009</u>	<u>-756 575</u>
<b>Röreliseresultat</b>		<b>169 671</b>	<b>1 443 265</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	112 495	88 234
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 169 712	-1 140 890
Summa finansiella poster		<u>-1 057 217</u>	<u>-1 052 656</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-887 546</b>	<b>390 609</b>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>			
Avsättning underhållsfond		-320 000	-289 000
Disposition underhållsfond		<u>1 308 225</u>	<u>0</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>988 225</u>	<u>-289 000</u>
<b>Faktiskt resultat</b>		<b>100 679</b>	<b>101 609</b>

UK W  
KDB  
L @  
W  
Ald

**HSB Brf Lillbacka i Ale****Balansräkning****2009-06-30****2008-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 7 40 303 000 40 503 000

Mark

14 440 750 14 440 750

Inventarier

Not 8 17 885 28 127

54 761 635 54 971 877*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

54 762 135 54 972 377**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göteborg

1 460 081 771 493

Övriga fordringar

Not 10 1 274 2 005

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 84 443 149 412

1 545 797 922 910

Kortfristiga placeringar

Not 12 1 500 000 2 500 000

Summa omsättningstillgångar

3 045 797 3 422 910**Summa tillgångar****57 807 932 58 395 287**

Not TV  
Kc BS  
L #  
n  
AS

**HSB Brf Lillbacka i Ale****Balansräkning****2009-06-30****2008-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

*Bundet eget kapital*

Insatser

20 760 000

20 760 000

Underhållsfond

2 066 000

1 777 000

22 826 00022 537 000*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

957 564

855 955

Årets resultat

-887 546

390 609

70 018

1 246 564

Summa eget kapital

22 896 01823 783 564**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

33 426 00033 726 000

33 426 000

33 726 000

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

300 000

300 000

Leverantörsskulder

790 837

22 601

Skatteskulder

77 359

204 449

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

317 718358 673

1 485 914

885 723

Summa skulder

34 911 91434 611 723**Summa eget kapital och skulder****57 807 932****58 395 287****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

35 651 000

35 651 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

ECOS  
PH TV  
L EB  
a

AGA

**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.

**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 2 136 535 kr (2 248 934 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.

	2008-07-01 2009-06-30	2007-07-01 2008-06-30
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	21 099	20 894
Sammanträdesersättningar	28 248	28 842
Revisorsarvode	1 284	1 182
Löner och andra ersättningar	225	255
Sociala kostnader	15 908	16 514
<b>Totalt</b>	<b>66 764</b>	<b>67 687</b>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

NH  
RDS  
L  
w  
A



**HSB Brf Lillbacka i Ale**

<b>Noter</b>	<b>2008-07-01 2009-06-30</b>	<b>2007-07-01 2008-06-30</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 287 680	2 199 840
	<b>2 287 680</b>	<b>2 199 840</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	66 764	67 687
Fastighetsskötsel och lokalvård	12 164	6 141
Reparationer	19 994	29 826
El	27 199	22 801
Vatten	3 387	3 091
Sophämtning	63 793	50 190
Övriga avgifter	91 216	83 535
Förvaltningsarvoden	82 926	77 616
Övriga driftskostnader	58 030	104 073
	<b>425 472</b>	<b>444 959</b>
<b>Not 3 Fastighetsskatt/avgift</b>		
Fastighetsskatt/avgift	<b>174 070</b>	<b>99 160</b>
* Ändring i skattelagstiftningen medför att redovisad skatt per 2009-06-30 avser 18 månader, kommande räkenskapsår redovisas återigen 12 månaders skatt.		
<b>Not 4 Avskrivningar</b>		
Byggnader och ombyggnader	200 000	200 000
Inventarier	10 242	12 456
	<b>210 242</b>	<b>212 456</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	7 519	23 536
Ränteintäkter skattekonto	96	0
Ränteintäkter på placerade medel	104 880	64 698
	<b>112 495</b>	<b>88 234</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 285 013	1 307 004
Erhållna räntebidrag	-117 664	-166 114
Räntekostnader skattekontot	2 083	0
Övriga finansiella kostnader, avavgifter	280	0
	<b>1 169 712</b>	<b>1 140 890</b>

DK 11  
K205  
L 10  
A



## HSB Brf Lillbacka i Ale

Noter	2009-06-30	2008-06-30
<b>Not 7 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	41 903 000	41 903 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 903 000	41 903 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 400 000	-1 200 000
Årets avskrivningar	-200 000	-200 000
Utgående avskrivningar	-1 600 000	-1 400 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>40 303 000</b>	<b>40 503 000</b>
Taxeringsvärde för fastigheten Ale Nödinge-Stommen 1:205		
Byggnad - bostäder	23 330 000	20 630 000
Mark - bostäder	12 000 000	7 200 000
Taxeringsvärde totalt	35 330 000	27 830 000
<b>Not 8 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	71 115	71 115
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 115	71 115
Ingående avskrivningar	-42 988	-30 532
Årets avskrivningar	-10 242	-12 456
Utgående avskrivningar	-53 230	-42 988
<b>Bokfört värde</b>	<b>17 885</b>	<b>28 127</b>
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Långfristiga värdepappersinnehav m.m.	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	1 039	5
Övriga fordringar	235	2 000
	<b>1 274</b>	<b>2 005</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	72 571	114 951
Upplupna intäkter	11 872	34 461
	<b>84 443</b>	<b>149 412</b>
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Fastränteplaceringar HSB Göteborg ek. för.	1 500 000	2 500 000
Föreningen har tre placeringar per 2009-06-30: 400 000 kr för perioden 2009-06-30--2009-09-30 med ränta 0,90% 500 000 kr för perioden 2009-06-30--2009-09-30 med ränta 0,90% 600 000 kr för perioden 2009-03-01--2009-08-31 med ränta 1,20%		

FE DS  
NH TN  
L TB  
AA

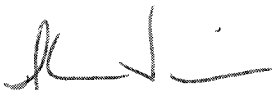
**HSB Brf Lillbacka i Ale**

Noter	2009-06-30		2008-06-30	
<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 760 000	1 777 000	855 955	390 609
Vinstdisp enl. stämmobeslut		289 000	101 609	-390 609
Årets resultat				-887 546
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>20 760 000</b>	<b>2 066 000</b>	<b>957 564</b>	<b>-887 546</b>

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Nordea	39788449212	4,29%	2016-06-15	7 450 000	200 000
Nordea	39788449204	4,09%	2011-06-15	7 725 000	100 000
Nordea	39788310176	3,15%	2010-06-17	12 478 000	
Nordea	39788310206	1,96%	Rörligt t.v.	6 073 000	
				33 726 000	300 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>33 426 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					32 226 000

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>


Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	126 355	141 243
Övriga upplupna kostnader	16 868	40 010
Förutbetalda hyror och avgifter	174 495	177 420
	<b>317 718</b>	<b>358 673</b>

Nödinge 29/9 2009


Therese Nilsson



Dick Stenqvist




Fatima Carisson




Ahmed Abbas



Stina-Kajsa Melin

Vår revisionsberättelse har 09-09-29 avgivits beträffande denna årsredovisning


Thomas Burman  
Av föreningen vald revisor



Niklas Holmström  
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 Brf Lillbacka i Ale för räkenskapsåret 2008-07-01 - 2009-06-30

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 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.

Nöding 29/9 2009

Thomas Burman  
Av föreningen vald revisor

Niklas Holmström  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor