

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Lillbacka i Ale**

Org. nr: 716445-0228

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2009.07.01 – 2010.06.30

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 "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 4 230 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.

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR.

Styrelsen avslutade under hösten ommålning av fasaderna till samtliga lägenheter och allmänna ytor tillhörande föreningen.

Utöver det som finns i underhållsplanen så planerar styrelsen att investera i lägenheternas ventilationssystem för att få ner energiförbrukning samt att öka komforten.

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.

MH TN FG OS

FÖRENINGSFRÅGOR.

Föreningsstämmor.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 november 2009.

Ägarförhållanden, medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 69 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 överlåtit.

Styrelse samt suppleanter.

Therese Nilsson	ordförande
Kjell Röring	vice ordförande
Fredrik Grissle	sekreterare
Dick Stenqvist	ledamot
Stina-Kajsa Melin	utsedd av HSB Göteborg
Daniel Emilsson	suppleant
Jonathan Mumbongo	suppleant.

I tur att avgå vid kommande stämma är Fredrik Grissle, Daniel Emilsson samt Jonathan Mumbongo.

Styrelsen har under året hållit 18 sammanträden.

Firmatecknare.

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Therese Nilsson, Kjell Röring, Fredrik Grissle samt Dick Stenqvist.

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 Therese Nilsson vald av stämman.

Valberedning.

Valberedning har varit Emir Salihovic (sammankallande), Andreas Marcusson och Monica Wohler.

NA TV FG DS

EKONOMI.

Resultat och ställning	09/10	08/09	07/08	06/07	05/06
Nettoomsättning i tkr	2 357	2 288	2 200	2 200	2 017
Rörelseresultat i tkr	1 130	170	1 443	1 463	1 395
Resultat efter finansiella poster i tkr	87	-888	391	624	682
Balansomslutning i tkr	56 332	57 808	58 395	58 086	57 841
Avgifts och hyresbortfall i % av omsättn.	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm exkl. värme och vatten	557	541	520	520	520
Fond för yttre underhåll i tkr	1 078	2 066	1 777	1 001	750

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 2009/2010 utvisade ett höjningsbehov på 3 %.

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

Budgeten för 2010/2011 utvisade ett höjningsbehov på 3 %.

Årsavgifterna höjdes därför med 3 % från och med 2010-07-01.

Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 574 kr/kvm och år, exkl. värme och vatten.

Ut TN FG DS

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Underhållsfond 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 underhållsfond vara	325 000
Årets kostnadsförda periodiska underhåll enligt resultaträkningen är	<u>-423 750</u>
Att disponera ur underhållsfond	-98 750

Årets redovisade vinst uppgår till 86 646 kronor.

Styrelsen föreslår att överskottet disponeras enligt förslaget nedan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserar resultat	1 058 243
Årets vinst	<u>86 646</u>
	1 144 888

Styrelsen föreslår följande disposition:

-att disponera ur underhållsfond enl. underhållsplan	-98 750
-att avsätta extra till underhållsfond	<u>300 000</u>
-att netto avsätta till underhållsfond	201 250
-att balansera i ny räkning	<u>943 638</u>
	1 144 888

Detta innebär att vi har minskat balanserat resultat med 114 605kr, från 1 058 243 kr till 943 638 kr och att vi har ökat underhållsfonden med 201 250 kr, från 1 077 775 kr till 1 279 025 kr.

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

10/11 TV FG PS

**HSB Brf Lillbacka i Ale**

Resultaträkning		2009-07-01 2010-06-30	2008-07-01 2009-06-30
Nettoomsättning	Not 1	2 356 560	2 287 680
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-470 260	-425 472
Planerat underhåll		-423 750	-1 308 225
Fastighetskatt/avgift	Not 3	-123 305	-174 070
Avskrivningar	Not 4	-208 942	-210 242
Summa fastighetskostnader		<u>-1 226 257</u>	<u>-2 118 009</u>
Rörelseresultat		1 130 303	169 671
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 742	112 495
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 056 399	-1 169 712
Summa finansiella poster		<u>-1 043 657</u>	<u>-1 057 217</u>
Årets resultat		86 646	-887 546
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-325 000	-320 000
Disposition underhållsfond		<u>423 750</u>	<u>1 308 225</u>
Avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		98 750	988 225
Extra avsättning till underhållsfond		-300 000	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-201 250</u>	<u>988 225</u>
Resultat efter fondförändring		-114 605	100 679

UK
TN
FG
DS

**HSB Brf Lillbacka i Ale****Balansräkning****2010-06-30****2009-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 7 40 103 000 40 303 000

Mark

14 440 750 14 440 750

Inventarier

Not 8 8 943 17 885

54 552 693 54 761 635*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

54 553 193 54 762 135**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göteborg

677 848 1 460 081

Övriga fordringar

Not 10 5 138 1 274

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 95 996 84 443

778 981 1 545 797

Kortfristiga placeringar

Not 12 1 000 000 1 500 000

Summa omsättningstillgångar

1 778 981 3 045 797**Summa tillgångar****56 332 174 57 807 932**

DO MT TN FG

**HSB Brf Lillbacka i Ale****Balansräkning****2010-06-30****2009-06-30****Eget kapital och skulder**

		2010-06-30	2009-06-30
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		20 760 000	20 760 000
Underhållsfond		1 077 775	2 066 000
		<u>21 837 775</u>	<u>22 826 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 058 243	957 564
Årets resultat		86 646	-887 546
		<u>1 144 888</u>	<u>70 018</u>
Summa eget kapital		<u>22 982 663</u>	<u>22 896 018</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	32 648 000	33 426 000
		<u>32 648 000</u>	<u>33 426 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	300 000	300 000
Leverantörsskulder		23 787	790 837
Skatteskulder		68 379	77 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	309 345	317 718
		<u>701 511</u>	<u>1 485 914</u>
Summa skulder		<u>33 349 511</u>	<u>34 911 914</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>56 332 174</u>	<u>57 807 932</u>

Poster inom linjen**Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån 35 651 000 35 651 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

MT TN
FG OS

**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 26,3% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 124 070 kr (2 136 535 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.

	2009-07-01 2010-06-30	2008-07-01 2009-06-30
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	21 200	21 099
Sammanträdesersättningar	35 000	28 248
Revisorsarvode	1 696	1 284
Löner och andra ersättningar	8 676	225
Sociala kostnader	20 781	15 908
Totalt	87 353	66 764

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Nt
TN
FG
OS

**HSB Brf Lillbacka i Ale**

Noter	2009-07-01 2010-06-30	2008-07-01 2009-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 356 560	2 287 680
	2 356 560	2 287 680
Not 2 Drift		
Personalkostnader	87 353	66 764
Fastighetsskötsel och lokalvård	30 377	12 164
Reparationer	32 343	19 994
El	26 377	27 199
Vatten	8 561	3 387
Sophämtning	53 136	63 793
Övriga avgifter	90 078	91 216
Förvaltningsarvoden	86 162	82 926
Övriga driftskostnader	55 874	58 030
	470 260	425 472
Not 3 Fastighetsskatt/avgift		
Fastighetsskatt/avgift	123 305	174 070
*Ändring i skattelagstiftningen medförde att redovisad skatt per 2009-06-30 avsåg 18 månader, innevarande räkenskapsår och framåt redovisas 12 månaders skatt.		
Not 4 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	200 000	200 000
Inventarier	8 942	10 242
	208 942	210 242
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	1 501	7 519
Ränteintäkter skattekonto	277	96
Ränteintäkter på placerade medel	10 964	104 880
	12 742	112 495
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 132 055	1 285 013
Erhållna räntebidrag	-76 136	-117 664
Räntekostnader skattekonto	0	2 083
Övriga finansiella kostnader, aviavgifter	480	280
	1 056 399	1 169 712

MK
TN
FG
QS



HSB Brf Lillbacka i Ale

Noter	2010-06-30	2009-06-30
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	41 903 000	41 903 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 903 000	41 903 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 600 000	-1 400 000
Årets avskrivningar	-200 000	-200 000
Utgående avskrivningar	-1 800 000	-1 600 000
Bokfört värde	40 103 000	40 303 000
Taxeringsvärde för fastigheten Ale Nödinge-Stommen 1:205		
Byggnad - bostäder	23 330 000	23 330 000
Mark - bostäder	12 000 000	12 000 000
Taxeringsvärde totalt	35 330 000	35 330 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	71 115	71 115
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 115	71 115
Ingående avskrivningar	-53 230	-42 988
Årets avskrivningar	-8 942	-10 242
Utgående avskrivningar	-62 172	-53 230
Bokfört värde	8 943	17 885
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 316	1 039
Handkassa	3 822	235
	5 138	1 274
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	89 314	72 571
Upplupna intäkter	6 682	11 872
	95 996	84 443
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Fastränteplaceringar HSB Göteborg ek. för.	1 000 000	1 500 000
Föreningen har två placeringar per 2010-06-30: 600 000 kr för perioden 2010-02-28--2010-08-31 med ränta 0,75% 400 000 kr för perioden 2010-06-30--2015-06-30 med ränta 3,75%		

M TV FG 95

**HSB Brf Lillbacka i Ale**

Noter	2010-06-30		2009-06-30	
Not 13 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 760 000	2 066 000	957 564	-887 546
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-988 225	100 679	887 546
Årets resultat				86 646
Belopp vid årets slut	20 760 000	1 077 775	1 058 243	86 646

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Nordea	39788310206	1,31%	Rörligt t.v.	6 073 000	0
Nordea	39788449204	4,09%	2011-06-15	7 625 000	100 000
Nordea	39788449212	4,29%	2016-06-15	7 250 000	200 000
Nordea	39788553311	2,95%	2013-04-17	6 000 000	0
Nordea	39788553338	3,70%	2015-04-15	6 000 000	0
				32 948 000	300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

32 648 000


Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

31 448 000

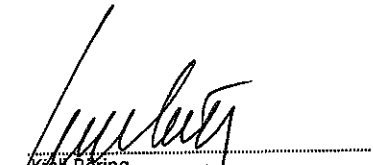
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		2010-06-30	2009-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)		300 000	300 000

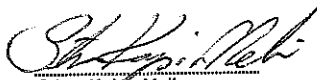
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2010-06-30	2009-06-30
Upplupna räntekostnader		99 421	126 355
Övriga upplupna kostnader		28 855	16 868
Förutbetalda hyror och avgifter		181 069	174 495
		309 345	317 718

Nödinge 28/9 2010


Therese Nilsson
Ordförande



Fredrik Grissle


Kjell Röring


Stina-Kajsa Melin


Dick Stenqvist

Vår revisionsberättelse har ~~10-10-07~~ 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 2009-07-01 - 2010-06-30

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.

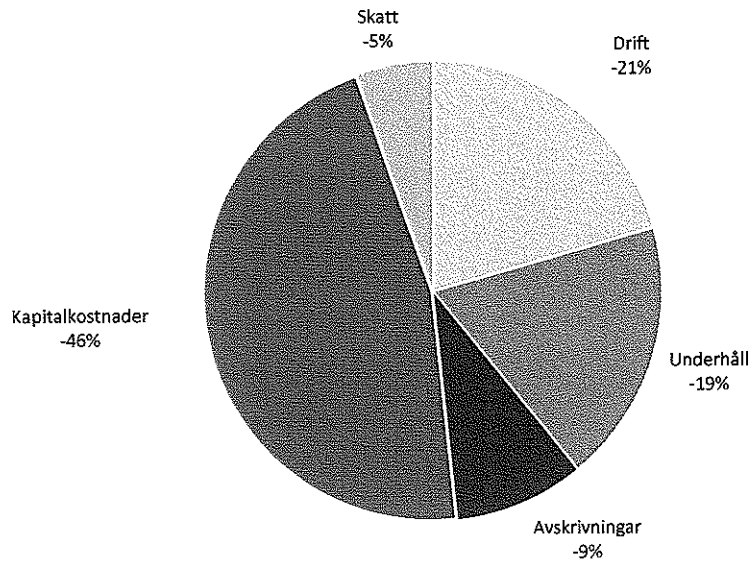
Nödinge 7/10 2010

Thomas Burman
Av föreningen vald revisor

Niklas Holmström

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

