



**Årsredovisning
2011 / 2012
HSB Bostadsrättsförening
Lillbacka i Nödinge, Ale**



**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Lillbacka i Ale**

Org. nr: 716445-0228

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011.07.01 – 2012.06.30

**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 städdagar 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 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 genomförde under räkenskapsåret underhållsarbete i form av markarbete och justerade betäckningar runt dagvattenbrunnar som höjt sig framför vissa lägenhetsentreér.

Föreningen har arbetet för att hitta lösningar på den höga hastigheten genom området vilket resulterat i kompletterande farthinder samt blomlådor. Under året har också ett löpande arbete fortgått för en ny hemsida vilket kommer att lanseras under hösten 2012.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING.

Styrelsen skall fortsätta att planera för en trygg ekonomisk framtid.

Vi vill fortsätta att ha två städdagar varje år där vi medlemmar kan träffas och utföra mindre arbeten inom föreningen så som rensa rabatter, olja bänkar och liknade.

RAK FG MW SV li

FÖRENINGSFRÅGOR.

Föreningsstämmor.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 november 2011.

Ägarförhållanden, medlemmar.

Föreningen hade vid bokslutsårets slut 70 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 bokslutsåret har 3 lägenheter överlåtits.

Styrelse samt suppleanter.

Therese Nilsson	ordförande
Kjell Röring	vice ordförande
Fredrik Grissle	sekreterare
Daniel Wångstedt	ledamot
Lars Rosell	utsedd av HSB Göteborg
Henrik Karlsson	suppleant
Niclas Fremling	suppleant.

I tur att avgå vid kommande stämma är Daniel Wångstedt, Fredrik Grissle, Henrik Karlsson samt Niclas Fremling.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Therese Nilsson, Kjell Röring, Fredrik Grissle samt Daniel Wångstedt.

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) och Monica Röring.

NT FG JW DW LJ LB

EKONOMI.

Resultat och ställning	11/12	10/11	09/10	08/09	07/08
Nettoomsättning i tkr	2 526	2 427	2 357	2 288	2 200
Rörelseresultat i tkr	1 531	1 451	1 130	170	1 443
Resultat efter finansiella poster i tkr	378	334	87	-888	391
Balansomslutning i tkr	56 804	56 501	56 332	57 808	58 395
Avgifts och hyresbortfall i % av omsättn.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm exkl. värme och vatten	597	574	557	541	520
Fond för yttre underhåll i tkr	1 528	1 279	1 078	2 066	1 777

Avgifter och hyror

Budgeten för 2011/2012 utvisade ett höjningsbehov på 4,0 %.

Årsavgifterna höjdes därför med 4,0 % från och med 2011-07-01.

Budgeten för 2012/2013 utvisade ett höjningsbehov på 2,0 %.

Årsavgifterna höjdes därför med 2,0% från och med 2012-07-01.

Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 609 kr/kvm lägenhetsyta och år, exkl. värme och vatten.

CD MT FG -N DV Li

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 avsättning till underhållsfonden skall följa antagen underhållsplan och disposition ur underhållsfonden skall motsvara årets periodiska underhållskostnader.

Enligt föreningens underhållsplan skall årets avsättning till underhållsfond vara	364 000
Årets kostnadsförda periodiska underhåll enligt resultaträkningen är	<u>-27 616</u>
Att avsätta till underhållsfond	336 834

Årets redovisade vinst uppgår till 377 950 kronor.

Styrelsen föreslår att överskottet disponeras enligt förslaget nedan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserar resultat	1 028 583
Årets vinst	<u>377 950</u>
	1 406 533

Styrelsen föreslår följande disposition:

-att avsätta till underhållsfond	336 384
-att balansera i ny räkning	<u>1 070 149</u>
	1 406 533

Detta innebär att vi har ökat balanserat resultat med 41 566 kr, från 1 028 583 kr till 1 070 149 kr och att vi har ökat underhållsfonden med 336 384 kr, från 1 528 402 kr till 1 864 786 kr.

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

At FG -WON 6

**HSB Brf Lillbacka i Ale**

Resultaträkning		2011-07-01 2012-06-30	2010-07-01 2011-06-30
Nettoomsättning	Not 1	2 525 965	2 427 360
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-501 245	-541 363
Planerat underhåll		-27 616	-100 623
Fastighetsskatt/avgift		-266 501	-125 694
Avskrivningar	Not 3	<u>-200 000</u>	<u>-208 943</u>
Summa fastighetskostnader		-995 362	-976 623
Rörelseresultat		1 530 603	1 450 737
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	61 689	29 762
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-1 214 342</u>	<u>-1 146 177</u>
Summa finansiella poster		-1 152 653	-1 116 415
Årets resultat		377 950	334 322
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-364 000	-350 000
Disposition underhållsfond		<u>27 616</u>	<u>100 623</u>
Avsättning(-)/disposition (+) underhållsfond		-336 384	-249 377
Resultat efter fondförändring		41 566	84 945

EO MT FG
-W
PW
LH

**HSB Brf Lillbacka i Ale****Balansräkning****2012-06-30****2011-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 39 703 000 39 903 000

Mark

14 440 750 14 440 750

Inventarier

Not 7 0 0

54 143 750 54 343 750

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

54 144 250 54 344 250

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 1 070

Avräkningskonto HSB Göteborg

601 040 546 886

Övriga fordringar

Not 9 2 464 2 245

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 156 174 106 209

759 677 656 410

Kortfristiga placeringar

Not 11 1 900 000 1 500 000

Summa omsättningstillgångar

2 659 677 2 156 410

Summa tillgångar**56 803 927 56 500 660**

ED DW MT FG
mw Ly



HSB Brf Lillbacka i Ale

Balansräkning

2012-06-30

2011-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

20 760 000

20 760 000

Underhållsfond

1 528 402

1 279 025

22 288 402

22 039 025

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 028 583

943 638

Årets resultat

377 950

334 322

1 406 533

1 277 960

Summa eget kapital

23 694 935

23 316 985

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

32 248 000

32 348 000

32 248 000

32 348 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

200 000

300 000

Leverantörsskulder

79 628

60 137

Skatteskulder

214 090

71 955

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

367 274

403 583

860 992

835 675

Summa skulder

33 108 992

33 183 675

Summa eget kapital och skulder

56 803 927

56 500 660

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Panter för fastighetslån

35 651 000

35 651 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

ED DW MT FG
TW LY

**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.

Underhållsfond

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 26,3 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 136 535 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.

	2011-07-01 2012-06-30	2010-07-01 2011-06-30
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	33 000	21 353
Sammanträdesersättningar	38 898	38 880
Revisorsarvode	1 760	1 712
Löner och andra ersättningar	72	127
Sociala kostnader	19 836	15 941
Kurser och konferenser	0	2 000
Totalt	93 566	80 013

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

40 DW MK FG
-w Cu



HSB Brf Lillbacka i Ale

Noter		2011-07-01 2012-06-30	2010-07-01 2011-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 524 143	2 427 360
	Övriga intäkter	1 822	0
		2 525 965	2 427 360
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	93 566	80 013
	Fastighetsskötsel och lokalvård	20 811	36 060
	Reparationer	35 731	17 903
	El	21 828	29 481
	Vatten	5 939	9 465
	Sophämtning	55 672	50 411
	Övriga avgifter	106 061	121 370
	Förvaltningsarvoden	96 639	134 337
	Övriga driftskostnader	64 998	62 324
		501 245	541 363
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	200 000	200 000
	Inventarier	0	8 943
		200 000	208 943
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	3 140	3 860
	Ränteintäkter skattekonto	44	1
	Ränteintäkter på placerade medel	58 505	25 901
		61 689	29 762
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 213 542	1 173 303
	Erhållna räntebidrag	0	-27 686
	Övriga finansiella kostnader	800	560
		1 214 342	1 146 177

DW HA FG
to -m (y)

**HSB Brf Lillbacka i Ale**

Noter	2012-06-30	2011-06-30			
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	-2 000 000	-1 800 000			
Årets avskrivningar	-200 000	-200 000			
Utgående avskrivningar	-2 200 000	-2 000 000			
Bokfört värde	39 703 000	39 903 000			
Taxeringsvärde för fastigheten Ale Nödinge-Stommen 1:205					
Byggnad - bostäder	26 080 000	23 330 000			
Mark - bostäder	12 000 000	12 000 000			
Taxeringsvärde totalt	38 080 000	35 330 000			
Not 7 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	71 115	71 115			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 115	71 115			
Ingående avskrivningar	-71 115	-62 172			
Årets avskrivningar	0	-8 943			
Utgående avskrivningar	-71 115	-71 115			
Bokfört värde	0	0			
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	1 361	1 317			
Handkassa	1 103	928			
	2 464	2 245			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	81 434	82 050			
Upplupna intäkter	74 740	24 159			
	156 174	106 209			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2012-05-26	2012-08-31	3 mån	3,00%	400 000
HSB Göteborg	2011-08-31	2013-08-31	24 mån	3,05%	600 000
HSB Göteborg	2010-06-30	2015-06-30	60 mån	3,75%	400 000
HSB Göteborg	2011-05-31	2016-05-31	60 mån	4,90%	500 000
					1 900 000
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	20 760 000	1 279 025	943 638	334 322	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		249 377	84 945	-334 322	
Årets resultat				377 950	
Belopp vid årets slut	20 760 000	1 528 402	1 028 583	377 950	

DW UH FG,
 40 MW LG

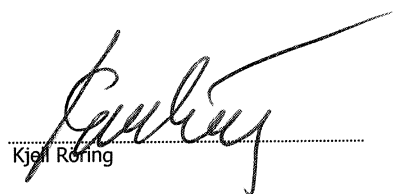


HSB Brf Lillbacka i Ale

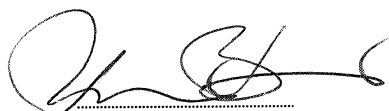
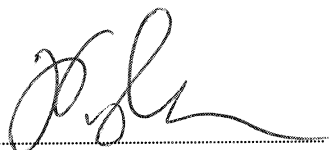
Noter		2012-06-30			2011-06-30	
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39788449204	4,00%	2014-05-21	7 525 000	0
	Nordea	39788449212	4,29%	2016-06-15	6 850 000	200 000
	Nordea	39788553311	2,95%	2013-04-17	6 000 000	0
	Nordea	39788553338	3,70%	2015-04-15	6 000 000	0
	SBAB	22920235	3,67%	2017-06-02	6 073 000	0
					32 448 000	200 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					32 248 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					31 448 000
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				200 000	300 000
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				168 991	172 698
	Övriga upplupna kostnader				9 982	45 156
	Förutbetalda hyror och avgifter				188 301	185 729
					367 274	403 583

Nödinge 18/09 2012

M H FG L


Therese Nilsson
Ordförande
Fredrik Grissle
Kjell Röring
Lars Rosell
Daniel Wängstedt

Vår revisionsberättelse har 12-10-08 avgivits beträffande denna årsredovisning


Thomas Burman
Av föreningen vald revisor
Niklas Holmström
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lillbacka i Ale

Organisationsnummer 716445-0228

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för räkenskapsåret 2011-07-01- 2012-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för 2011/2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

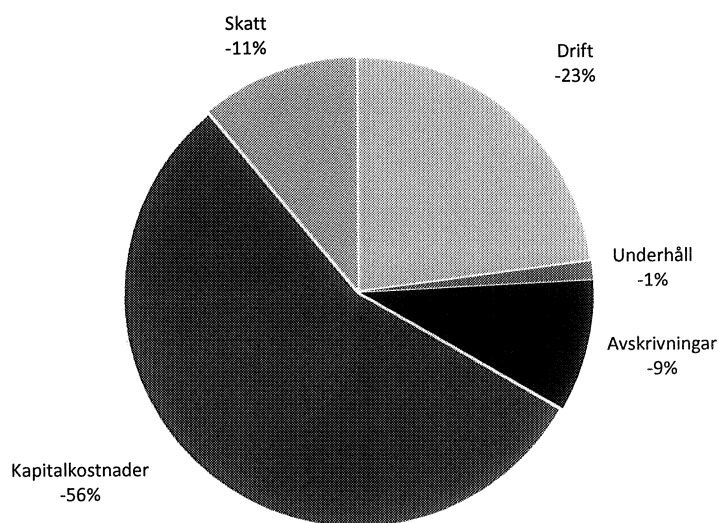
Nödinge 25, 9 2012

Thomas Burman
Av föreningen vald revisor

5/10-12
Niklas Holmström

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

