



ÅRSREDOVISNING 2012/2013

Brf Lillbacka i Ale



HSB – där möjligheterna bor

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Lillbacka i Ale**

Org. nr: 716445-0228

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012.07.01 – 2013.06.30

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" och via vår hemsida, www.brflillbacka.se.

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 lanserade under hösten 2012 en ny hemsida för föreningen under www.brflillbacka.se. Här publicerar och presenteras information som kan underlätta för medlemmarna i föreningen.

Under året genomförde vi planerat underhåll av fläktar och ventilationskanaler i form av rengöring. Övåntat drabbades en av våra lägenheter av en större inre vattenläcka vilket resulterade i större åtgärder. Göteborgs Energi har varit och sett över fjärrvärmecentralerna i samtliga lägenheter för att förebygga läckage och andra problem. På vårens städdag så byttes delar av staketet runt den stora lekplatsen ut då det gamla var fallfärdigt.

MH

en He
on in oo R

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.

FÖRENINGSFRÅGOR.

Föreningsstämmor.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 november 2012.

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 6 lägenheter överlåtits.

Styrelse samt suppleanter.

Therese Nilsson	ordförande
Kjell Röring	vice ordförande
Andreas Pettersson	sekreterare
Henrik Karlsson	ledamot
Lars Rosell	utsedd av HSB Göteborg
Kajsa Johansson	suppleant
Niclas Fremling	suppleant.

I tur att avgå vid kommande stämma är Therese Nilsson, Kjell Röring, Kajsa Johansson samt Niclas Fremling.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Therese Nilsson, Kjell Röring, Andreas Pettersson samt Henrik Karlsson.

Revisorer

Revisorer har varit Anneli Kåll 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.

NH

TH
KR
AP
JK

Valberedning

Valberedning har varit Fredrik Grissle och Monica Röring.

EKONOMI.

Resultat och ställning	12/13	11/12	10/11	09/10	08/09
Nettoomsättning i tkr	2 667	2 526	2 427	2 357	2 288
Rörelseresultat i tkr	1 514	1 531	1 451	1 130	170
Resultat efter finansiella poster i tkr	367	378	334	87	-888
Balansomslutning i tkr	56 964	56 804	56 501	56 332	57 808
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	609	597	574	557	541
Fond för yttre underhåll i tkr	1 865	1 528	1 279	1 078	2 066

Avgifter och hyror

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

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

Budgeten för 2013/2014 utvisade ett höjningsbehov på 1,0 %.

Årsavgifterna höjdes därför med 1,0% från och med 2013-07-01.

Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 615 kr/kvm lägenhetsyta och år, exkl. värme och vatten.

At

mw He
ow R R

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	390 000
Årets kostnadsförda periodiska underhåll enligt resultaträkningen är	<u>-49 487</u>
Att avsätta till underhållsfond	340 513

Årets redovisade vinst uppgår till 366 742 kronor.

Styrelsen föreslår att överskottet disponeras enligt förslaget nedan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserar resultat	1 070 149
Årets vinst	<u>366 742</u>
	1 436 891

Styrelsen föreslår följande disposition:

-att avsätta till underhållsfond	340 513
-att balansera i ny räkning	<u>1 096 378</u>
	1 436 891

Detta innebär att vi har ökat balanserat resultat med 26 229 kr, från 1 070 149 kr till 1 096 378 kr och att vi har ökat underhållsfonden med 340 513 kr, från 1 864 786 kr till 2 205 299 kr.

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

14

in Hg
ur Gr PDK

**Hsb Brf Lillbacka i Ale****Resultaträkning****2012-07-01
2013-06-30****2011-07-01
2012-06-30****Nettoomsättning** Not 1 **2 667 026** **2 525 965****Fastighetskostnader**

Drift	Not 2	-627 611	-501 245
Planerat underhåll		-49 487	-27 616
Fastighetsskatt/avgift		-275 860	-266 501
Avskrivningar	Not 3	-200 000	-200 000
Summa fastighetskostnader		-1 152 958	-995 362

Rörelseresultat **1 514 068** **1 530 603****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	70 812	61 689
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 218 138	-1 214 342
Summa finansiella poster		-1 147 326	-1 152 653

Årets resultat **366 742** **377 950****Förslag till resultatdisposition**

Avsättning underhållsfond	-390 000	-364 000
Disposition underhållsfond	49 487	27 616
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-340 513	-336 384

Resultat efter fondförändring **26 229** **41 566**

Ht

m. H
J. G. P. R.

**Hsb Brf Lillbacka i Ale****Balansräkning****2013-06-30****2012-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 39 503 000 39 703 000

Mark

14 440 750 14 440 750

53 943 750 54 143 750

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 7 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

53 944 250 54 144 250**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göteborg

704 075 601 040

Övriga fordringar

Not 8 215 966 2 464

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 200 086 156 1741 120 127 759 677

Kortfristiga placeringar

Not 10 1 900 000 1 900 000

Summa omsättningstillgångar

3 020 127 2 659 677**Summa tillgångar****56 964 377** **56 803 927**

14

m AL
dus DR

**Hsb Brf Lillbacka i Ale****Balansräkning****2013-06-30****2012-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

20 760 000

20 760 000

Underhållsfond

1 864 786

1 528 402

22 624 786

22 288 402

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 070 149

1 028 583

Årets resultat

366 742

377 950

1 436 891

1 406 533

Summa eget kapital

24 061 677

23 694 935

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

32 048 000

32 248 000

32 048 000

32 248 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

200 000

200 000

Leverantörsskulder

31 546

79 628

Skatteskulder

227 858

214 090

Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

395 296

367 274

854 700

860 992

Summa skulder

32 902 700

33 108 992

Summa eget kapital och skulder**56 964 377****56 803 927****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

35 651 000

35 651 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

nt

m Hc
m Hc

**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.

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.

	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	44 500	33 000
Sammanträdesersättningar	44 386	38 898
Revisorsarvode	3 560	1 760
Löner och andra ersättningar	0	72
Sociala kostnader	25 384	19 836
Kurser och konferenser	1 000	0
	<u>118 830</u>	<u>93 566</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

mt

m He
2013 06 30



Hsb Brf Lillbacka i Ale

Noter		2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 574 840	2 524 143
	Ovriga intäkter	92 186	1 822
		2 667 026	2 525 965
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	118 830	93 566
	Fastighetsskötsel och lokavård	9 889	20 811
	Reparationer	144 990	35 731
	El	22 268	21 828
	Vatten	-3 709	5 939
	Sophämtning	66 531	55 672
	Ovriga avgifter	105 153	106 061
	Förvaltningsarvoden	97 623	96 639
	Ovriga driftskostnader	66 036	64 998
		627 611	501 245
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	200 000	200 000
		200 000	200 000
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	1 933	3 140
	Ränteintäkter skattekonto	503	44
	Ovriga ränteintäkter	68 376	58 505
		70 812	61 689
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 216 748	1 213 542
	Ovriga finansiella kostnader	1 390	800
		1 218 138	1 214 342

Ht

m H
du S
P



Hsb Brf Lillbacka i Ale

Noter	2013-06-30	2012-06-30			
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	-2 200 000	-2 000 000			
Årets avskrivningar	-200 000	-200 000			
Utgående avskrivningar	-2 400 000	-2 200 000			
Bokfört värde	39 503 000	39 703 000			
Taxeringsvärde för fastigheten Ale Nödinge-Stommen 1:205					
Byggnad - bostäder	26 080 000	26 080 000			
	26 080 000	26 080 000			
Mark - bostäder	12 000 000	12 000 000			
	12 000 000	12 000 000			
Taxeringsvärde totalt	38 080 000	38 080 000			
Not 7 Aktier, andelar och värdepapper					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	214 864	1 361			
Handkassa	1 102	1 103			
	215 966	2 464			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	68 880	81 434			
Upplupna intäkter	131 206	74 740			
	200 086	156 174			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2013-06-01	2013-08-31	3 mån	2,25%	400 000
HSB Göteborg	2011-09-01	2013-08-31	24 mån	3,05%	600 000
HSB Göteborg	2010-07-01	2015-06-30	60 mån	3,75%	400 000
HSB Göteborg	2011-06-01	2016-05-31	60 mån	4,90%	500 000
					1 900 000

Ht

W AL
x/19 10 11

**Hsb Brf Lillbacka i Ale****Noter****2013-06-30****2012-06-30****Not 11 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 760 000	1 528 402	1 028 583	377 950
Vinstdisp enl. stämmobeslut		336 384	41 566	-377 950
Årets resultat				366 742
Belopp vid årets slut	20 760 000	1 864 786	1 070 149	366 742

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	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	6 650 000	200 000
Nordea	39788553338	3,70%	2015-04-15	6 000 000	0
SBAB	22920235	3,67%	2017-06-02	6 073 000	0
SBAB	23684624	3,29%	2018-05-02	6 000 000	0
				32 248 000	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

32 048 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

31 248 000

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

200 000**200 000****Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	158 238	168 991
Ovriga upplupna kostnader	44 641	9 982
Förutbetalda hyror och avgifter	192 417	188 301
	395 296	367 274

Nödinge 25/9 2013
Therese Nilsson
Ordförande
Henrik Karlsson
Kjell Röring
Lars Rosell
Andreas PetterssonVår revisionsberättelse har 13-10-02 avgivits beträffande denna årsredovisning
Annelie Käll
Av föreningen vald revisor
Niklas Holmström
BoRevision AB, av HSB Riksförbundet utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hsb Brf Lillbacka i Ale

Organisationsnummer 716445-0228

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsb Brf Lillbacka i Ale för år 2012/2013.

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. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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.

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 2013-06-30 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 Hsb Brf Lillbacka i Ale för år 2012/2013.

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 bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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 bostadsrättslagen.

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 2013

Annelle Käll

Av föreningen vald revisor

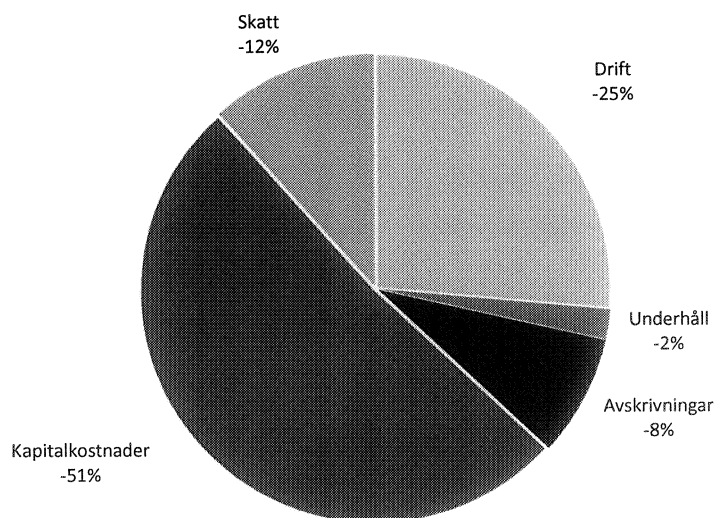
2/10-13

Niklas Holmström

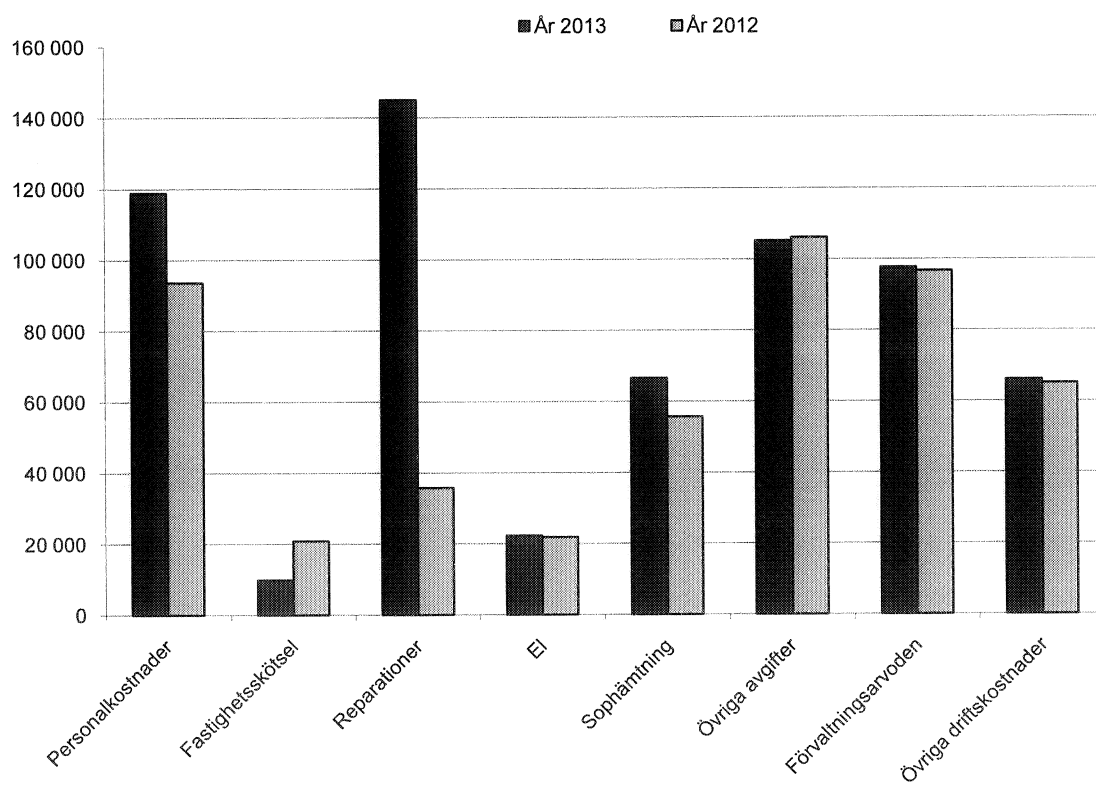
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



WAL
2013