



ÅRSREDOVISNING 2014/2015

HSB 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

2014-07-01 - 2015-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Lillbacka i Ale

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Lillbacka i Ale är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten/fastigheterna Ale Nödinge-Stommen 1:205.
Det finns i denna fastighet sammanlagt 40 st lägenheter 7 st p-platser.

Nybyggnadsår 2001.

Totala lägenhetsytan är 4230 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Skjutsvägen 1-40.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Föreningens 40 st bostäder fördelar sig enligt följande:

10 st 3 r o k
30 st 4 r o k

Föreningen är medlem i Norra Nödinge Vägförening samt Lillbacka Samfällighetsförening.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes årsavgifterna fr.o.m. 2014-07-01 med 1% och uppgår därefter i genomsnitt till 621 kr/m² lägenhetsyta och år exkl. värme och vatten.

För räkenskapsåret 2015/2016 kommer årsavgifterna vara oförändrade och uppgår i genomsnitt till 621 kr/m² lägenhetsyta och år exkl. värme och vatten.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts
Elva (11st) insynsskydd byttes ut på altaner mellan lägenheterna.

Under året har följande reparationer gjorts
En större vattenläcka uppkom i en lägenhet pga fettpropp i rör.
Två vippdjur byttes ut på en av föreningens ena lekplatser.

Under året har följande investeringar gjorts
Inga investeringar har genomförts under räkenskapsåret.

CE M 900
AM MW 624
AM

Förväntad framtida utveckling

Fortsatt planerat underhåll under nästa räkenskapsår i form av bättringsmålning av fönsterbågar, dörrkarmar samt byte av rötskadade foder och stolpar.

I övrigt följer föreningen upprättad underhållsplan och har inte några upptäckt några avvikande åtgärder som skulle påverka ekonomin.

AM 9a AM
NW 50
AM

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26/11 2014. I stämman deltog 14 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 69 medlemmar.
Under året har 2 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit

Therese Nilsson, ordförande
Kjell Röring vice, ordförande
Torbjörn Heed, ekonomiansvarig
Anette Magnusson, sekreterare
Michael Wallin, ledamot
Andreas Malmqvist, ledamot
Lars Rosell utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Therese Nilsson, Kjell Röring samt Andreas Malmqvist.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Therese Nilsson, Kjell Röring, Torbjörn Heed samt Anette Magnusson, två i förening.

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

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit styrelsen vald av stämman.

Valberedning har varit Monica Röring samt Linda Hallberg valda av stämman.

AM MW
MM

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tkr	14/15	13/14	12/13	11/12	10/11
Nettoomsättning	2 626	2 600	2 667	2 526	2 427
Rörelseresultat	1 501	1 652	1 514	1 531	1 451
Resultat efter finansiella poster	510	511	367	378	334
Balansomslutning	57 380	57 131	56 964	56 804	56 501
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	621	615	609	597	574
Underhållsfond	2 625	2 205	1 865	1 528	1 279
Soliditet	43,8%	43,0%	42,2%	41,7%	41,3%

RESULTATDISPOSITION

Underhållsfonden är att betrakta som bundet eget kapital. Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet samt att besluta om avsättning till eller disposition ur underhållsfond.

Styrelsens förslag för avsättning till underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 187 573
Årets resultat	<u>510 292</u>
	1 697 865

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	432 000
Disposition ur underhållsfond	0
Balanserat resultat	<u>1 265 865</u>
	1 697 865

Detta innebär att föreningen har ökat balanserat resultat med 78 292 kr, från 1 187 573 kr till 1 265 865 kr och att underhållsfonden har ökat med 432 000 kr, från 2 625 299 till 3 057 299 kr.

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

OBS! Längst bak finns en bilaga till förvaltningsberättelsen.

Handwritten notes:
 @ MW 9.0
 MW MW 5.0
 AM



HSB Brf Lillbacka i Ale

		2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 626 440	2 600 640
Övriga rörelseintäkter	Not 2	9 720	11 740
Summa rörelseintäkter		2 636 160	2 612 380
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-381 361	-379 514
Övriga externa kostnader	Not 4	-303 232	-296 991
Personalkostnader	Not 5	-83 830	-84 315
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-367 000	-200 000
Summa rörelsekostnader		-1 135 423	-960 820
Rörelseresultat		1 500 737	1 651 560
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	67 052	66 688
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 057 497	-1 207 053
Summa finansiella poster		-990 445	-1 140 365
Årets resultat	Not 9	510 292	511 195

Q MW
2014 MW
AM
SA
MM



HSB Brf Lillbacka i Ale

Balansräkning

2015-06-30

2014-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10	53 376 750	53 743 750
	<u>53 376 750</u>	<u>53 743 750</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

53 377 250	53 744 250
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Not 12	1 389 385	1 259 311
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13	213 435	227 556
	<u>1 602 820</u>	<u>1 486 867</u>

Kortfristiga placeringar

Not 14	2 400 000	1 900 000
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

4 002 820	3 386 867
------------------	------------------

Summa tillgångar

57 380 069	57 131 116
-------------------	-------------------

AM
NW
MM



HSB Brf Lillbacka i Ale

Balansräkning

2015-06-30

2014-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 15

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

20 760 000

20 760 000

Underhållsfond

2 625 299

2 205 299

23 385 29922 965 299*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 187 573

1 096 378

Årets resultat

510 292

511 195

1 697 8651 607 573

Summa eget kapital

25 083 16424 572 872

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16

31 648 000

31 848 000

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

200 000

200 000

Leverantörsskulder

25 574

55 303

Skatteskulder

17 678

2 361

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

53 263

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

352 390

452 580

648 905710 244

Summa skulder

32 296 90532 558 244

Summa Eget kapital och skulder

57 380 06957 131 116

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning

35 651 000

35 651 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

NW

CE MW

JOL AM

Eg AM



HSB Brf Lillbacka i Ale

Redovisningsprinciper m.m.

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

Nytt regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

En ny bedömning av nyttjandeperiod har gjorts, byggnaden har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 85 år. Årets avskrivning uppgår till 0,88% 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 22 % 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.

AM
AM
AM
AM



HSB Brf Lillbacka i Ale

Noter	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 626 440	2 600 640
	2 626 440	2 600 640
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Ersättning för försäkringsskada från försäkringsbolag	7 806	0
Övriga intäkter	1 914	11 740
	9 720	11 740
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	18 480	12 661
Reparationer	31 285	36 753
El	17 206	19 815
Vatten	7 782	6 955
Sophämtning	55 976	61 315
Övriga avgifter	108 176	105 648
Förvaltningsarvoden	104 091	98 005
Övriga driftskostnader	38 365	38 361
	381 361	379 514
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	277 485	273 210
Medlemsavgifter	18 000	18 000
Övriga externa kostnader	7 747	5 781
	303 232	296 991
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	33 375	33 300
Sammanträdesersättningar	30 659	31 131
Revisorsarvode	1 780	1 776
Sociala kostnader	18 016	18 108
	83 830	84 315
Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	367 000	200 000
	367 000	200 000
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	944	2 579
Ränteintäkter skattekonto	182	0
Övriga ränteintäkter	65 926	64 109
	67 052	66 688
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 056 817	1 205 644
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	219
Övriga finansiella kostnader	680	1 190
	1 057 497	1 207 053
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	510 292	511 195
Förslag till avsättning underhållsfond	-432 000	-420 000
Förslag till disposition underhållsfond	0	0
Resultat efter underhållspåverkan	78 292	91 195

al - m
22 AM
nw
AM



HSB Brf Lillbacka i Ale

Noter	2015-06-30	2014-06-30			
Not 10 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	41 903 000	41 903 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 903 000	41 903 000			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 600 000	-2 400 000			
Årets avskrivningar	-367 000	-200 000			
Utgående avskrivningar	-2 967 000	-2 600 000			
Bokfört värde byggnader	38 936 000	39 303 000			
Bokfört värde mark	14 440 750	14 440 750			
Bokfört värde byggnader och mark	53 376 750	53 743 750			
Taxeringsvärde för Ale Nödinge-Stommen 1:205					
Byggnad - bostäder	25 940 000	26 080 000			
Mark - bostäder	12 000 000	12 000 000			
Taxeringsvärde totalt	37 940 000	38 080 000			
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 12 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 326 704	1 244 414			
Skattekonto	61 579	14 515			
Handkassa	1 102	382			
	1 389 385	1 259 311			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	73 107	70 313			
Upplupna intäkter	140 328	157 243			
	213 435	227 556			
Not 14 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2015-04-16	2016-04-30	12 mån	0,80%	900 000
HSB Göteborg	2013-09-01	2015-08-31	24 mån	2,55%	600 000
HSB Göteborg	2011-06-01	2016-05-31	60 mån	4,90%	500 000
HSB Göteborg	2014-06-01	2019-05-31	60 mån	2,40%	400 000
					2 400 000

AM
AM
AM
AM



HSB Brf Lillbacka i Ale

Noter 2015-06-30 2014-06-30

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 760 000	2 205 299	1 096 378	511 195
Vinstdisp enl. stämmobeslut		420 000	91 195	-511 195
Årets resultat				510 292
Belopp vid årets slut	20 760 000	2 625 299	1 187 573	510 292

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788449212	4,29%	2016-06-15	6 250 000	200 000
Nordea	39788649564	2,34%	2019-08-21	7 525 000	0
SBAB	22920235	3,67%	2017-06-02	6 073 000	0
SBAB	23684624	3,29%	2018-05-02	6 000 000	0
SBAB	25634616	1,38%	2020-03-20	6 000 000	0
				31 848 000	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

31 648 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

30 848 000

Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitutKortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **200 000** **200 000****Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	19 739	0
Arbetsgivaravgifter	18 016	0
Övriga kortfristiga skulder	15 508	0
	53 263	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	114 165	213 784
Övriga upplupna kostnader	27 720	27 884
Förutbetalda hyror och avgifter	210 505	210 912
	352 390	452 580

Nödinge 28/9 2015Therese Nilsson
Ordförande

Anette Magnusson

Kjell Röring

Lars Rosell

Michael Wallin

Andreas Malmqvist

Torbjörn Heed

Vår revisionsberättelse har 2015-10-02 avgivits beträffande denna årsredovisningAnnelie Käll
Av föreningen vald revisorCarina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

AM
AM
NW
AM



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 2014/2015.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. 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.

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 2015-06-30 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 2014/2015.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 28/9 2015

Annelie Kåll

Av föreningen vald revisor

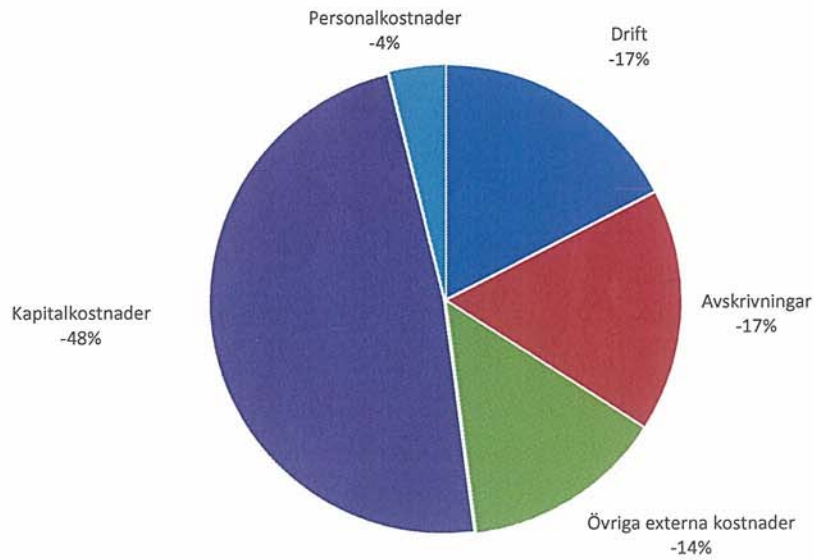
2015-10-02

Carina Eriksson

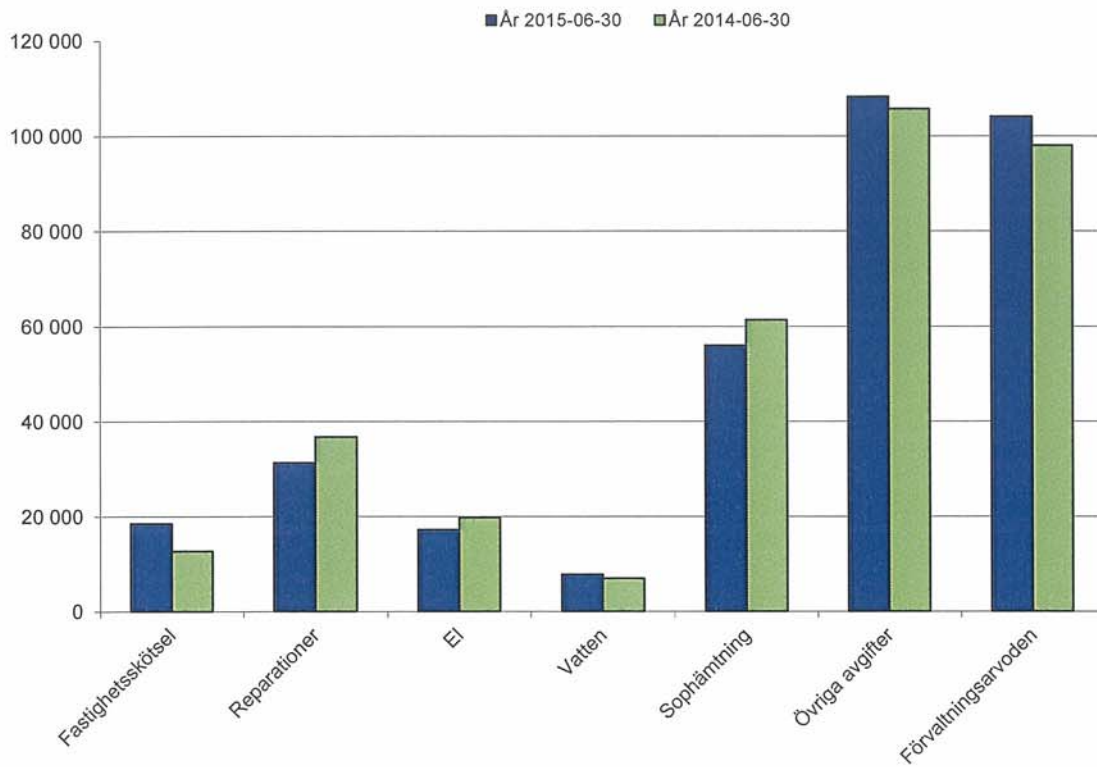
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Bilaga till förvaltningsberättelse (revideras ej)

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".