



# ÅRSREDOVISNING 2013/2014

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

**2013.07.01 – 2014.06.30**

## **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](http://www.brflillbacka.se).

### **VIKTIGA HÄNDELSE 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 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.**

Föreningen har under året arbetat löpande med förvaltningsfrågor samt följt fastställd underhållsplan. För kommande räkenskapsår planeras yttre åtgärder på fasaden.

Städdagar har genomförts enligt tidigare års upplägg med engagemang från både nya och gamla medlemmar.

### **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 att rensa rabatter, olja bänkar och liknade.

## **FÖRENINGSPÅRÅGOR.**

### **Föreningsstämmor.**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 november 2013. I stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

### **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 4 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
Torbjörn Heed	suppleant.

I tur att avgå vid kommande stämma är Henrik Karlsson, Andreas Pettersson, Kajsa Johansson samt Torbjörn Heed.

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.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Monica Röring och Linda Hallberg.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "Hk", "REG", "RP", "LH", and "LH".

**EKONOMI.**

<b>Resultat och ställning</b>	<b>13/14</b>	<b>12/13</b>	<b>11/12</b>	<b>10/11</b>	<b>09/10</b>
Nettoomsättning i tkr	2 612	2 667	2 526	2 427	2 357
Rörelseresultat i tkr	1 652	1 514	1 531	1 451	1 130
Resultat efter finansiella poster i tkr	511	367	378	334	87
Balansomslutning i tkr	57 131	56 964	56 804	56 501	56 332
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	615	609	597	574	557
Fond för yttre underhåll i tkr	2 205	1 865	1 528	1 279	1 078

**Avgifter och hyror**

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

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

Budgeten för 2014/2015 utvisade ett höjningsbehov på 1,0 %.

Årsavgifterna höjdes därför med 1,0% från och med 2014-07-01.

Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 621 kr/kvm lägenhetsyta och år, exkl. värme och vatten.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "Pete", "AK", "DP", and "SA".

## 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 kostnader för utfört planerat underhåll.

Enligt föreningens underhållsplan skall årets avsättning till underhållsfond vara	420 000
Årets kostnader för utfört planerat underhåll enligt resultaträkningen är	<u>0</u>
Att avsätta till underhållsfond	420 000

Årets redovisade vinst uppgår till 511 195 kronor.

Styrelsen föreslår att överskottet disponeras enligt förslaget nedan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserar resultat	1 096 378
Årets vinst	<u>511 195</u>
	1 607 573

Styrelsen föreslår följande disposition:

-att avsätta till underhållsfond	420 000
-att balansera i ny räkning	<u>1 187 573</u>
	1 607 573

Detta innebär att vi har ökat balanserat resultat med 91 195 kr, från 1 096 378 kr till 1 187 573 kr och att vi har ökat underhållsfonden med 420 000 kr, från 2 205 299 kr till 2 625 299 kr.

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

AK REG  
LG JEM

**HSB Brf Lillbacka i Ale**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2013-07-01 2014-06-30</b>	<b>2012-07-01 2013-06-30</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>2 612 380</b>	<b>2 667 026</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-487 610	-627 611
Planerat underhåll		0	-49 487
Fastighetsskatt/avgift		-273 210	-275 860
Avskrivningar	Not 3	-200 000	-200 000
Summa fastighetskostnader		-960 820	-1 152 958
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 651 560</b>	<b>1 514 068</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	66 688	70 812
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 207 053	-1 218 138
Summa finansiella poster		-1 140 365	-1 147 326
<b>Årets resultat</b>		<b>511 195</b>	<b>366 742</b>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>			
Avsättning underhållsfond		-420 000	-390 000
Disposition underhållsfond		0	49 487
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-420 000	-340 513
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>91 195</b>	<b>26 229</b>

PEG  
Hle AP  
CU DR



## HSB Brf Lillbacka i Ale

## Balansräkning

2014-06-30

2013-06-30

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Mark

Not 6	39 303 000	39 503 000
	14 440 750	14 440 750
	<u>53 743 750</u>	<u>53 943 750</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 7	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>53 744 250</u>	<u>53 944 250</u>
-------------------	-------------------

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göteborg

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	1 244 414	704 075
Not 8	14 897	215 966
Not 9	227 556	200 086
	<u>1 486 867</u>	<u>1 120 127</u>

Kortfristiga placeringar

Not 10	1 900 000	1 900 000
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>3 386 867</u>	<u>3 020 127</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>57 131 116</u>	<u>56 964 377</u>
-------------------	-------------------

He PEG  
GJ JR MW



**HSB Brf Lillbacka i Ale****Balansräkning****2014-06-30****2013-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

*Bundet eget kapital*

Insatser

20 760 000

20 760 000

Underhållsfond

2 205 299

1 864 786

22 965 29922 624 786*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 096 378

1 070 149

Årets resultat

511 195

366 742

1 607 5731 436 891

Summa eget kapital

24 572 87224 061 677**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

31 848 00032 048 000

31 848 000

32 048 000

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

200 000

200 000

Leverantörsskulder

55 303

31 546

Skatteskulder

2 361

227 858

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

452 580395 296

710 244

854 700

Summa skulder

32 558 24432 902 700**Summa eget kapital och skulder****57 131 116****56 964 377****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

35 651 000

35 651 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

Handwritten signature and initials in blue ink.

**HSB Brf Lillbacka i Ale****Redovisningsprinciper m.m.**

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

**Nytt regelverk för årsredovisningar**

För räkenskapsår som påbörjas 2014 blir en ny normgivning (K-regelverket) för årsredovisningar obligatoriskt. Detta kan innebära förändringar i hanteringen av avskrivningar, investeringar och underhåll. Följden kan bli att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och från budget för 2014/2015.

**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 22 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 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.

	2013-07-01	2012-07-01
	2014-06-30	2013-06-30
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	33 300	44 500
Sammanträdesersättningar	31 131	44 386
Revisorsarvode	1 776	3 560
Kurser och konferenser	0	1 000
Sociala kostnader	18 108	25 384
	<u>84 315</u>	<u>118 830</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Handwritten signatures and initials in blue ink.



## HSB Brf Lillbacka i Ale

Noter		2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	2 600 640	2 574 840
	Övriga intäkter	11 740	92 186
		<b>2 612 380</b>	<b>2 667 026</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Personalkostnader	84 315	118 830
	Fastighetsskötsel och lokalvård	12 661	9 889
	Reparationer	36 753	144 990
	El	19 815	22 268
	Vatten	6 955	-3 709
	Sophämtning	61 315	66 531
	Övriga avgifter	105 648	105 153
	Förvaltningsarvoden	98 005	97 623
	Övriga driftskostnader	62 143	66 036
		<b>487 610</b>	<b>627 611</b>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	200 000	200 000
		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	2 579	1 933
	Ränteintäkter skattekonto	0	503
	Övriga ränteintäkter	64 109	68 376
		<b>66 688</b>	<b>70 812</b>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 205 644	1 216 748
	Räntekostnader kortfristiga skulder	219	0
	Övriga finansiella kostnader	1 190	1 390
		<b>1 207 053</b>	<b>1 218 138</b>

HEAD  
G R



## HSB Brf Lillbacka i Ale

Noter	2014-06-30	2013-06-30			
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>					
Ingående anskaffningsvärde	41 903 000	41 903 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 903 000	41 903 000			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 400 000	-2 200 000			
Årets avskrivningar	-200 000	-200 000			
Utgående avskrivningar	-2 600 000	-2 400 000			
<b>Bokfört värde</b>	<b>39 303 000</b>	<b>39 503 000</b>			
Taxeringsvärde för fastigheten Ale Nödinge-Stommen 1:205					
Byggnad - bostäder	26 080 000	26 080 000			
Mark - bostäder	12 000 000	12 000 000			
Taxeringsvärde totalt	<b>38 080 000</b>	<b>38 080 000</b>			
<b>Not 7 Aktier, andelar och värdepapper</b>					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	14 515	214 864			
Handkassa	382	1 102			
	<b>14 897</b>	<b>215 966</b>			
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	70 313	68 880			
Upplupna intäkter	157 243	131 206			
	<b>227 556</b>	<b>200 086</b>			
<b>Not 10 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2013-09-01	2015-08-31	24 mån	2,55%	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
HSB Göteborg	2014-06-01	2019-05-31	60 mån	2,40%	400 000
					<b>1 900 000</b>

Alc  
Gill

**HSB Brf Lillbacka i Ale****Noter** **2014-06-30**    **2013-06-30****Not 11 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 760 000	1 864 786	1 070 149	366 742
Vinstdisp enl. stämmobeslut		340 513	26 229	-366 742
Årets resultat				511 195
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>20 760 000</b>	<b>2 205 299</b>	<b>1 096 378</b>	<b>511 195</b>

**Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788449204	1,86%	2014-08-21	7 525 000	0
Nordea	39788449212	4,29%	2016-06-15	6 450 000	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
				<b>32 048 000</b>	<b>200 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**31 848 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

31 048 000

**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	213 784	158 238
Ovriga upplupna kostnader	27 884	44 641
Förutbetalda hyror och avgifter	210 912	192 417
	<b>452 580</b>	<b>395 296</b>

Nödinge 22 / 9 2014Therese Nilsson  
Ordförande

Henrik Karlsson

Kjell Röding

Lars Rosell

Andreas Pettersson

Vår revisionsberättelse har 22/9-2014 avgivits beträffande denna årsredovisningAnnelie Käll  
Av föreningen vald revisorPer-Erik Gillberg  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund 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 2013/2014.

##### 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 2014-06-30 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 2013/2014.

##### 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 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.

Nödninge 22 / 9 2014

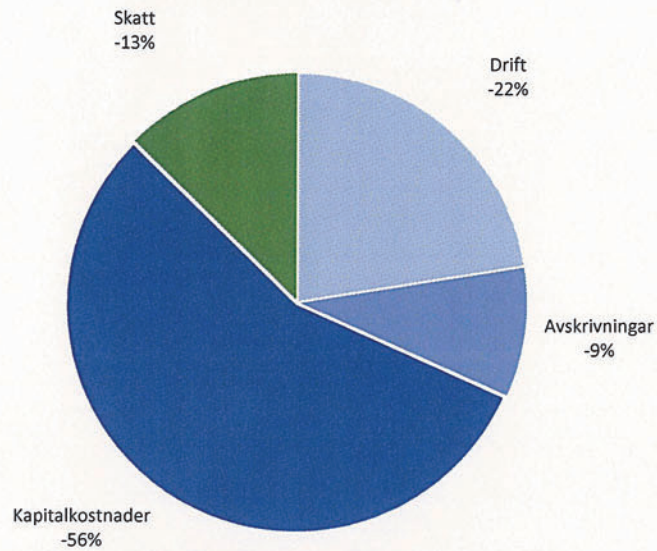
Annelie Käll

Av föreningen vald revisor

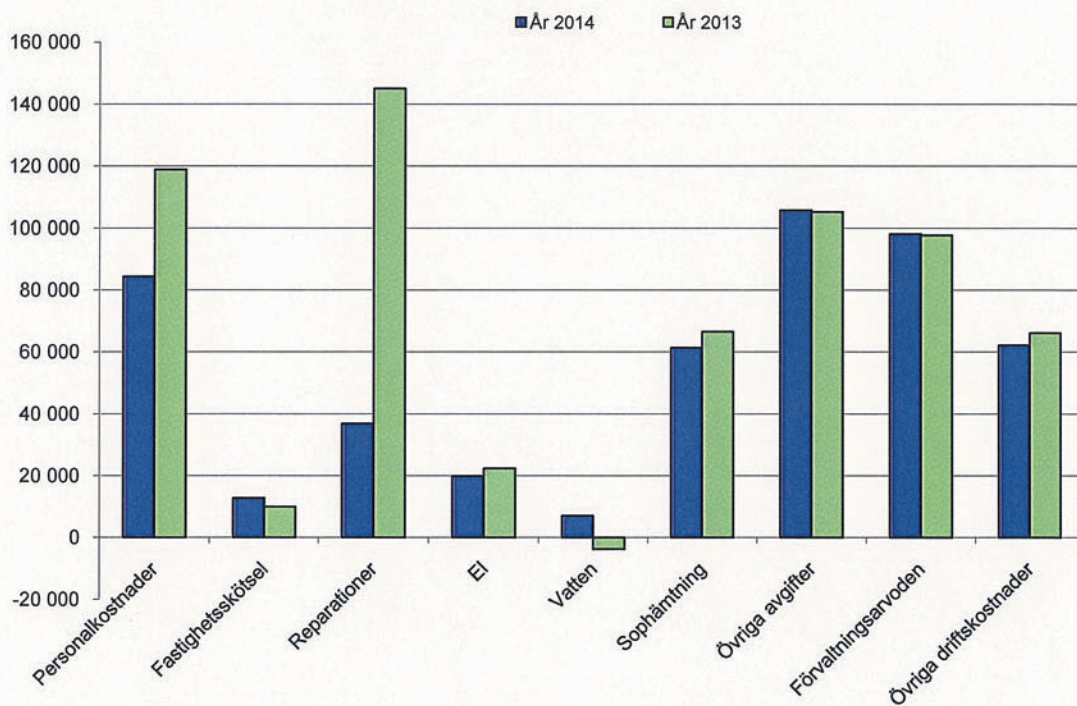
Per-Erik Gillberg  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



*Handwritten signature*