



ÅRSREDOVISNING 2015/2016

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

2015-07-01 - 2016-06-30

Under året har följande investeringar gjorts

Inga större investeringar har genomförts under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling

Fortsatt planerat underhåll under nästa räkenskapsår i form av linjemålning av parkeringsplatser, översyn av belysning på områdets innergata, översyn av plattlagda ytor framför lägenhetsentréer samt översyn av förtida målningsarbeten såsom ytterdörrar till lägenheter och varmförråd.

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

CD MW
SA AO
AM R JS
tu

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18/11 2015.
På stämman deltog 11 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 69 medlemmar.
Under året har 1 lägenhet överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit

Therese Nilsson	ordförande
Anette Olsson	vice ordförande
Torbjörn Heed	ekonomiansvarig
Andreas Malmqvist	sekreterare
Joel Salmenius	ledamot
Zaynab Kahn	ledamot
Lars Rosell	utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma
är: Anette Olsson, Andreas Malmqvist samt Torbjörn Heed.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Therese Nilsson, Anette Olsson, Torbjörn Heed samt
Andreas Malmqvist, 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.

ga cl
AO MV
AM R
dr 35
Zu

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tkr	15/16	14/15	13/14	12/13	11/12
Nettoomsättning	2 626	2 626	2 612	2 667	2 526
Rörelseresultat	1 234	1 501	1 652	1 514	1 531
Resultat efter finansiella poster	347	510	511	367	378
Balansomslutning	57 453	57 380	57 131	56 964	56 804
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	621	621	615	609	597
Underhållsfond	3 057	2 625	2 205	1 865	1 528
Soliditet	44,3%	43,8%	43%	42,2%	41,7%

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	1 265 865
Årets resultat	<u>346 929</u>
	1 612 794

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	444 000
Disposition ur underhållsfond	266 044
Balanserat resultat	<u>1 434 838</u>
	1 612 794

Detta innebär att föreningen har ökat balanserat resultat med 168 973 kr, från 1 265 865 kr till 1 434 838 kr och att underhållsfonden har ökat med 177 956 kr, från 3 057 299 kr till 3 235 255 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.

gd Cd
AO W
AM R
JS
ju ju



HSB Brf Lillbacka i Ale

		2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 626 440	2 626 440
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	9 720
Summa rörelseintäkter		2 626 440	2 636 160
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-377 432	-381 361
Underhållskostnader	Not 4	-266 044	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-305 110	-303 232
Personalkostnader	Not 6	-76 979	-83 830
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-367 000	-367 000
Summa rörelsekostnader		-1 392 565	-1 135 423
Rörelseresultat		1 233 875	1 500 737
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	46 889	67 052
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-933 835	-1 057 497
Summa finansiella poster		-886 946	-990 445
Årets resultat	Not 10	346 929	510 292

901 C
901 TW A0
AM R
der JS



HSB Brf Lillbacka i Ale

Balansräkning

2016-06-30

2015-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 11	53 009 750	53 376 750
	53 009 750	53 376 750

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12	500	500
	500	500

Summa anläggningstillgångar

53 010 250 53 377 250

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 13	4 455	0
--------	-------	---

Övriga fordringar

Not 14	549 847	1 389 385
--------	---------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15	88 323	213 435
	642 625	1 602 820

Kortfristiga placeringar

Not 16	400 000	2 400 000
--------	---------	-----------

Kassa och bank

3 400 053	0
-----------	---

Summa omsättningstillgångar

4 442 677 4 002 820**Summa tillgångar****57 452 927 57 380 069**

Lu ga el
AD TW
AM R
du JS

**HSB Brf Lillbacka i Ale****Balansräkning****2016-06-30****2015-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 17

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

20 760 000

20 760 000

Underhållsfond

3 057 299

2 625 299

23 817 299

23 385 299

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 265 865

1 187 573

Årets resultat

346 929

510 292

1 612 794

1 697 865

Summa eget kapital

25 430 094**25 083 164****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

31 448 000

31 648 000

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

200 000

200 000

Leverantörsskulder

40 240

25 574

Skatteskulder

19 030

17 678

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

0

53 263

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

315 563

352 390

574 833

648 905

Summa skulder

32 022 833**32 296 905****Summa Eget kapital och skulder****57 452 927****57 380 069****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*

ga Cl
M VAO
AM R
dr JS



HSB Brf Lillbacka i Ale

Redovisningsprinciper m.m.

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

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Byggnader

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

gm e gu
AO M
AM JS
du JS



HSB Brf Lillbacka i Ale

Noter		2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 626 440	2 626 440
		2 626 440	2 626 440
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Ersättning för försäkringsskada från försäkringsbolag	0	7 806
	Övriga intäkter	0	1 914
		0	9 720
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	6 000	18 480
	Reparationer	17 137	31 285
	El	19 439	17 206
	Vatten	8 242	7 782
	Sophämtning	74 244	55 976
	Övriga avgifter	110 421	108 176
	Förvaltningsarvoden	101 259	104 091
	Övriga driftskostnader	40 690	38 365
		377 432	381 361
Not 4	Underhållskostnader		
	VVS	31 775	0
	Byggnad utvändigt	234 269	0
		266 044	0
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	281 985	277 485
	Medlemsavgifter	18 000	18 000
	Övriga externa kostnader	5 125	7 747
		305 110	303 232
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	33 225	33 375
	Sammanträdesersättningar	24 002	30 659
	Revisorsarvode	1 772	1 780
	Bilersättning	127	0
	Sociala kostnader	17 853	18 016
		76 979	83 830
Not 7	Avskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	367 000	367 000
		367 000	367 000
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	10	944
	Ränteintäkter skattekonto	136	182
	Övriga ränteintäkter	46 743	65 926
		46 889	67 052
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	932 215	1 056 817
	Övriga finansiella kostnader	1 620	680
		933 835	1 057 497
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	346 929	510 292
	Förslag till avsättning underhållsfond	-444 000	-432 000
	Förslag till disposition underhållsfond	266 044	0
	Resultat efter underhållspåverkan	168 973	78 292

godk. CE
AO
AM
du 35



HSB Brf Lillbacka i Ale

Noter	2016-06-30	2015-06-30			
Not 11 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	41 903 000	41 903 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 903 000	41 903 000			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 967 000	-2 600 000			
Årets avskrivningar	-367 000	-367 000			
Utgående avskrivningar	-3 334 000	-2 967 000			
Bokfört värde byggnader	38 569 000	38 936 000			
Bokfört värde mark	14 440 750	14 440 750			
Bokfört värde byggnader och mark	53 009 750	53 376 750			
Taxeringsvärde för Ale Nödinge-Stommen 1:205					
Byggnad - bostäder	25 940 000	25 940 000			
Mark - bostäder	12 000 000	12 000 000			
Taxeringsvärde totalt	37 940 000	37 940 000			
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 13 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	4 455	0			
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	524 785	1 326 704			
Skattekonto	23 960	61 579			
Handkassa	1 102	1 102			
	549 847	1 389 385			
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	62 421	73 107			
Upplupna intäkter	25 902	140 328			
	88 323	213 435			
Not 16 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2014-06-01	2019-05-31	60 mån	2,40%	400 000
					400 000

gale
AD MW
AM K2
du JS
mu



HSB Brf Lillbacka i Ale

Noter 2016-06-30 2015-06-30

Not 17 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 760 000	2 625 299	1 187 573	510 292
Res disp enl. stämmobeslut		432 000	78 292	-510 292
Årets resultat				346 929
Belopp vid årets slut	20 760 000	3 057 299	1 265 865	346 929

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788449212	0,55%	2017-06-15	6 050 000	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
				31 648 000	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

31 448 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

30 648 000

Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) 200 000 200 000

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

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

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	102 308	114 165
Övriga upplupna kostnader	7 493	27 720
Förutbetalda hyror och avgifter	205 762	210 505
	315 563	352 390

Nödinge 29/9 2016

Therese Nilsson
Ordförande
Anette Olsson
Joel SalmeniusAO
92-M
AM IS
AR
ju
Lars Rosell
Andreas Malmqvist
Torbjörn Heed
Zaynab Khan

Vår revisionsberättelse har 16-09-29 avgivits beträffande denna årsredovisning

Annelie Käll
Av föreningen vald revisor
Carina Eriksson
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 2015/2016.

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 2016-06-30 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 2015/2016.

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 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 29/9 2016

Annelie Käll

Av föreningen vald revisor

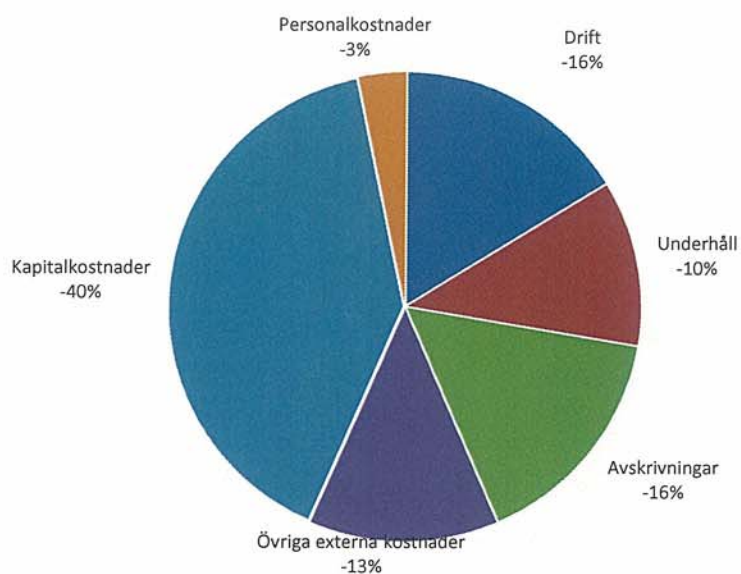
2016-10-05

Carina Eriksson

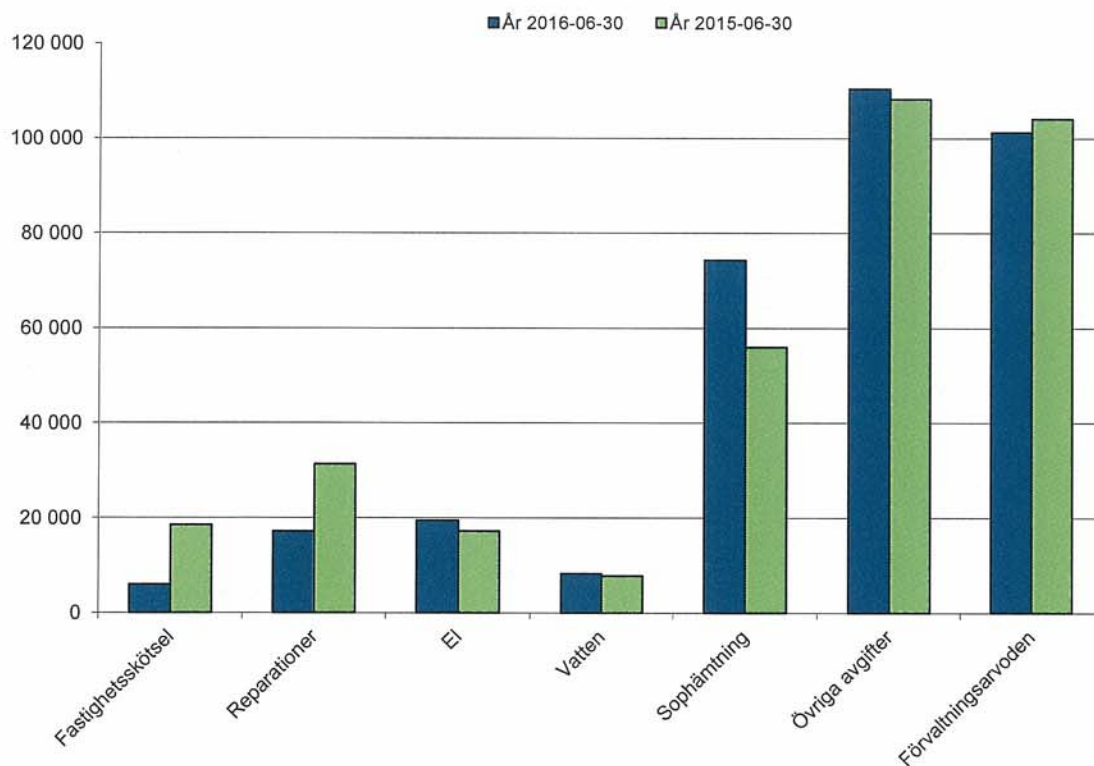
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Bilaga till förvaltningsberättelse

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".