



ÅRSREDOVISNING 2016/2017

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

2016-07-01 - 2017-06-30

BC for
25
AM 22
22

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

Förväntad framtida utveckling

Fortsatt planerat underhåll under nästa räkenskapsår är av mindre karaktär och fokus kommer läggas på planering av större underhåll för räkenskapsår 2018/2019 avseende fasadmålning samt byte till nya stadgar.

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BB", "AM", "JS", and "CD-M".

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16/11 2016.

På stämman deltog 13 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 66 (69) medlemmar.

Under året har 3 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit

Therese Nilsson	ordförande
Andreas Malmqvist	vice ordförande
Torbjörn Heed	ekonomiansvarig
Joel Salmenius	sekreterare
Bengt Taserud	ledamot
Andreas Marcusson	ledamot
Lars Rosell	utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma
är: Therese Nilsson, Joel Salmenius och Andreas Marcusson.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Therese Nilsson, Andreas Malmqvist, Torbjörn Heed
och Joel Salmenius, 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 Zaynab Khan samt Linda Hallberg, valda av stämman.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MCE", "JS", "AM", and "ZK".

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tkr	16/17	15/16	14/15	13/14	12/13
Nettoomsättning	2 626	2 626	2 626	2 612	2 667
Rörelseresultat	1 223	1 234	1 501	1 652	1 514
Resultat efter finansiella poster	550	347	510	511	367
Balansomslutning	58 034	57 453	57 380	57 131	56 964
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	621	621	621	615	609
Underhållsfond	3 235	3 057	2 625	2 205	1 865
Belåning kr/kvm	7 435	7 482	7 529	7 576	7 624
Soliditet	44,8%	44,3%	43,8%	43%	42,2%

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Under året har eget kapital förändrats enligt följande, se även not 17:

Eget kapital IB	25 430 094
Årets resultat	<u>550 212</u>
Eget kapital UB	25 980 305

Handwritten signatures and initials:
 J2, JB, WCE, JB, AM, see, H

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 kostnaderna för under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 434 839
Årets resultat	<u>550 212</u>
	1 985 050

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	493 000
Extra avsättning till underhållsfond	300 000
Disposition ur underhållsfond	-246 867
Balanserat resultat	<u>1 438 917</u>
	1 985 050

Detta innebär att föreningen har ökat balanserat resultat med 4 079 kr, från 1 434 839 kr till 1 438 918 kr och att underhållsfonden har ökat med 546 133 kr, från 3 235 255 kr till 3 781 388 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 signatures and initials: JF, AM, ce, mss, gll.



HSB Brf Lillbacka i Ale

		2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 626 440	2 626 440
Summa rörelseintäkter		2 626 440	2 626 440
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-379 314	-377 432
Underhållskostnader	Not 3	-246 867	-266 044
Övriga externa kostnader	Not 4	-313 685	-305 110
Personalkostnader	Not 5	-96 931	-76 979
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-367 000	-367 000
Summa rörelsekostnader		-1 403 797	-1 392 565
Rörelseresultat		1 222 643	1 233 875
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	26 823	46 889
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-699 254	-933 835
Summa finansiella poster		-672 431	-886 946
Årets resultat	Not 9	550 212	346 929

87 mce
35
AL AM
ecl



HSB Brf Lillbacka i Ale

Balansräkning

2017-06-30

2016-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Inventarier

Not 10 52 642 750 53 009 750

Not 11 0 0

52 642 750 53 009 750

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

52 643 250 53 010 250

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 0 4 455

Not 14 767 391 549 847

Not 15 109 065 88 323

876 456 642 625

Kortfristiga placeringar

Not 16 400 000 400 000

Kassa och bank

4 114 783 3 400 053

Summa omsättningstillgångar

5 391 240 4 442 677

Summa tillgångar

58 034 489 57 452 927

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AR", "MJS", "AM", "Am", and "900".



HSB Brf Lillbacka i Ale

Balansräkning

2017-06-30

2016-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 17

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

20 760 000

20 760 000

Underhållsfond

3 235 255

3 057 299

23 995 255

23 817 299

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 434 839

1 265 865

Årets resultat

550 212

346 929

1 985 050

1 612 795

Summa eget kapital

25 980 305

25 430 094

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

31 248 000

31 448 000

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

200 000

200 000

Leverantörsskulder

114 920

40 240

Skatteskulder

23 723

19 030

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

43 497

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

424 044

315 563

806 184

574 833

Summa skulder

32 054 184

32 022 833

Summa Eget kapital och skulder

58 034 489

57 452 927

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ce", "m 35", "AM", "9.11", and "9.11".



HSB Brf Lillbacka i Ale

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

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

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

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.

Handwritten notes in blue ink, including "21/35" and several illegible signatures or initials.



HSB Brf Lillbacka i Ale

Noter		2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 626 440	2 626 440
		2 626 440	2 626 440
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	15 138	6 000
	Reparationer	29 537	17 137
	El	20 065	19 439
	Vatten	8 342	8 242
	Sophämtning	71 125	74 244
	Övriga avgifter	112 031	110 421
	Förvaltningsarvoden	80 625	101 259
	Övriga driftskostnader	42 451	40 690
		379 314	377 432
Not 3	Underhållskostnader		
	VVS	0	31 775
	El och tele	50 375	0
	Byggnad utvändigt	84 563	234 269
	Markytor	111 929	0
		246 867	266 044
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	284 550	281 985
	Medlemsavgifter	18 000	18 000
	Övriga externa kostnader	11 135	5 125
		313 685	305 110
Not 5	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	32 234	33 225
	Sammanträdesersättningar	39 178	24 002
	Revisorsarvode	1 779	1 772
	Bilersättning och andra ersättningar	323	127
	Sociala kostnader	21 542	17 853
	Kurser och konferenser	1 875	0
		96 931	76 979
Not 6	Avskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	367 000	367 000
		367 000	367 000
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	0	10
	Ränteintäkter skattekonto	92	136
	Övriga ränteintäkter	26 731	46 743
		26 823	46 889
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	698 974	932 215
	Övriga finansiella kostnader	280	1 620
		699 254	933 835
Not 9	Årets resultat		
	Redovisat resultat	550 212	346 929
	Förslag på avsättning till underhållsfond	-493 000	-444 000
	Förslag på extra avsättning till underhållsfond	-300 000	0
	Förslag på disposition ur underhållsfond	246 867	266 044
	Resultat efter underhållspåverkan	4 079	168 973

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MS", "AM", "AM", "ga", and "9a".



HSB Brf Lillbacka i Ale

Noter	2017-06-30	2016-06-30			
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	-3 334 000	-2 967 000			
Årets avskrivningar	-367 000	-367 000			
Utgående avskrivningar	-3 701 000	-3 334 000			
Bokfört värde byggnader	38 202 000	38 569 000			
Bokfört värde mark	14 440 750	14 440 750			
Bokfört värde byggnader och mark	52 642 750	53 009 750			
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 11 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	71 115	71 115			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 115	71 115			
Ingående avskrivningar	-71 115	-71 115			
Utgående avskrivningar	-71 115	-71 115			
Bokfört värde	0	0			
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 13 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	0	4 455			
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	763 433	524 785			
Skattekonto	2 894	23 960			
Handkassa	1 064	1 102			
	767 391	549 847			
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	71 389	62 421			
Upplupna intäkter	37 676	25 902			
	109 065	88 323			
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

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "28-11-35" and several initials.



HSB Brf Lillbacka i Ale

Noter

2017-06-30

2016-06-30

Not 17 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 760 000	3 057 299	1 265 865	346 929
Res disp 15/16 enl. stämmobeslut 2016		177 956	168 973	-346 929
Årets resultat				550 212
Belopp vid årets slut	20 760 000	3 235 255	1 434 839	550 212

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788649564	2,34%	2019-08-21	7 525 000	0
Nordea	39788780318	0,50%	2017-09-16	5 850 000	200 000
SBAB	22920235	1,56%	2022-01-21	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
				31 448 000	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

31 248 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

30 448 000

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

35 651 000

35 651 000

Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

200 000

200 000

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

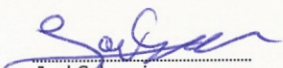
Källskatt	21 955	0
Arbetsgivaravgifter	21 542	0
	43 497	0

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

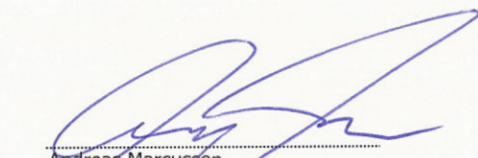
Upplupna räntekostnader	48 449	102 308
Övriga upplupna kostnader	156 625	7 493
Förutbetalda hyror och avgifter	218 970	205 762
	424 044	315 563

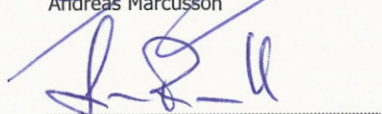
Nödinge 28/9 2017

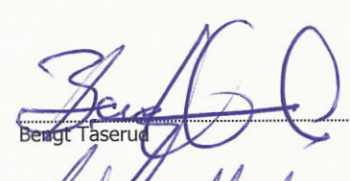

Therese Nilsson
Ordförande

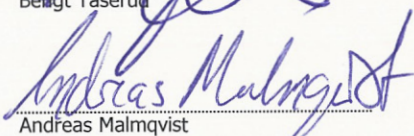

Joel Salmenius


Torbjörn Heed


Andreas Marcusson

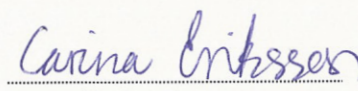

Lars Rosell


Bengt Taserud


Andreas Malmqvist

Vår revisionsberättelse har 17-09-10 avgivits beträffande denna årsredovisning


Annelie Kåll
Av föreningen vald revisor


Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lillbacka i Ale, org.nr. 716445-0228

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lillbacka i Ale för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 30 juni 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lillbacka i Ale för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

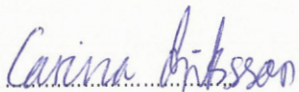
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 04/10 2017



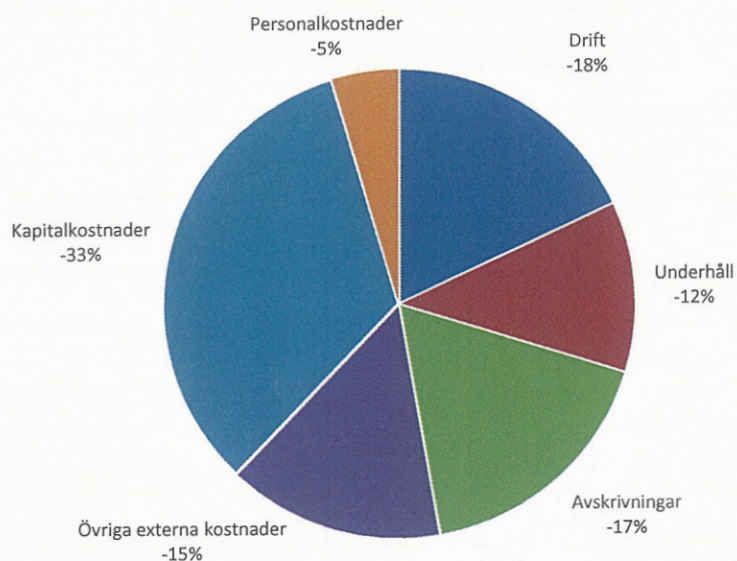
Carina Eriksson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



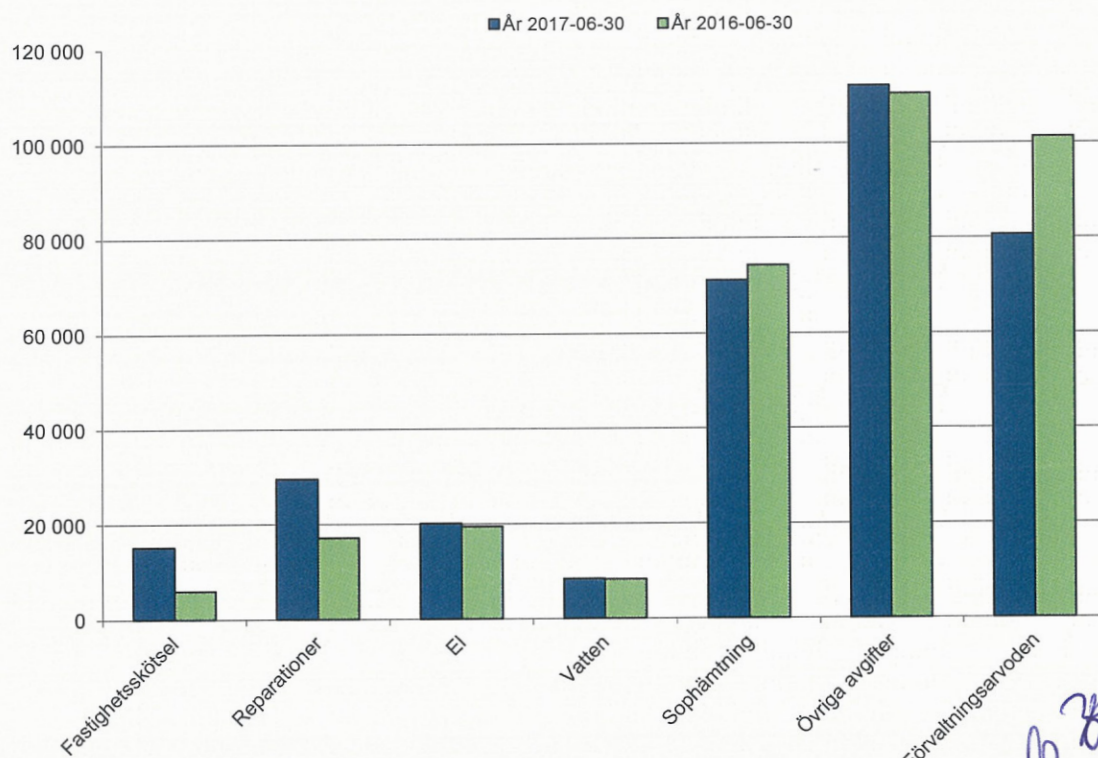
Annelie Kåll
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



JS
AM
9a

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".

35-11
JF de M
JR AM 900

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG INFÖR ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 14 NOVEMBER 2017 I HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING HSB LILLBACKA

Valberedningen har bestått av följande ledamöter; Zaynab Khan och Linda Hallberg. Zaynab Khan har varit sammankallande.

Valberedningen har i enlighet med sin instruktion till uppgift att bereda föreningsstämmans beslut i val- och arvodesfrågor. Syftet är att skapa ett bra underlag för föreningsstämmans behandling och beslut.

Valberedningen ska lämna förslag på styrelseledamöter och förtroendevalda revisorer. Valberedningen ska även sammanställa inkomna nomineringar till valberedning.

Valberedningen ska lämna förslag på arvode och principer för andra ersättningar som kan bli aktuella för styrelseledamöter, förtroendevalda revisorer m.fl., till exempel ersättning för förlorad arbetsinkomst, bilersättning med mera.

Valberedningens arbete har bestått av löpande kontakt med medlemmarna under året. Information har skickats ut i föreningens medlemsblad och valberedningen har gått runt och pratat med medlemmarna.

Valberedningen har tagit del av den utvärdering som styrelsen gjort av sitt arbete och får utifrån den lämna följande förslag:

Arvode och principer för andra ekonomiska ersättningar

Valberedningen föreslår att styrelsen för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma inom sig, utifrån ansvar och arbetsuppgifter, fördelar 80% av inkomstbasbeloppet att fördela fritt inom styrelsen (motsvarar 49.200:-).

Sammanträdesersättning för protokollförda möten föreslås med 0,8% av inkomstbasbeloppet (motsvarar 492:-).

Minst 50% närvaro på styrelsemöten krävs för att det fasta arvodet skall betalas ut.

Valberedningen föreslår att revisorn för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma får ett fast arvode om 5% av ett inkomstbasbelopp (motsvarar 3075:-).

Ersättning för faktisk förlorad arbetsförtjänst (intyg från arbetsgivaren om vilket löneavdrag som har gjorts krävs) samt resekostnader tillkommer (enligt gällande regler hos Skatteverket).

Till valberedningen för gällande räkenskapsår föreslås ett fast arvode om 2% av inkomstbasbeloppet per person (motsvarar 1230:-).

Styrelsen

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst elva styrelseledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en ledamot av styrelsen för HSB. Föreningsstämman väljer styrelseledamöter.

Antal styrelseledamöter

Styrelsen har bestått av sex ledamöter. Valberedningen föreslår föreningsstämman besluta att styrelsen fram till nästa ordinarie föreningsstämma ska bestå av högst fem ledamöter.

Styrelseledamöter

Styrelsen har bestått av sex stycken styrelseledamöter. Mandatperioden för tre av dem går ut vid föreningsstämman. Följande styrelseledamöter valdes vid föregående föreningsstämma för en tid om två år, Andreas Malmqvist, Torbjörn Heed samt Bengt Taserud.

På tur att avgå är Andreas Marcusson, Joel Salmenius och Therese Nilsson. Bengt Taserud väljer att lämna sitt uppdrag i förtid och fyllnadsval behövs för honom.

Valberedningen har ovan föreslagit att styrelsen ska bestå av *fem* styrelse ledamöter. Då *fyra* styrelseledamöter från föregående år lämnar sina poster föreslår valberedningen att *tre* nya ordinarie styrelseledamöter ska väljas.

Valberedningen förslag är:

Therese Nilsson har varit styrelseledamot i bostadsrättsföreningen och har anmält att hon står till förfogande för omval. Valberedningen föreslår omval av Therese Nilsson för en tid av två år.

Peter Ruotsalainen väljs till styrelseledamot för en tid av två år.

Peter Ruotsalainen är 35 år, bor på Skjutsvägen 39 tillsammans med sin fru och två barn. Peter har bott i föreningen sedan 2013 och jobbar till vardags som European Trade Compliance Specialist på Thermo Fisher Scientific. Han sitter även för närvarande i styrelsen för Lillbackas samfällighet.

Janna Karlsson-Jiang väljs som fyllnadsval för Bengt Taserud på ett år.

Janna Karlsson Jiang är 39 år, bor på Skjutsvägen 38 tillsammans med sin man och två barn. Janna har bott i föreningen sedan 2010 och jobbar till vardags som ingenjör på Volvo Cars.

Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman.

Anneli Kåll har varit revisor i bostadsrättsföreningen och har anmält att hon står till förfogande för omval. Valberedningen föreslår omval av Anneli Kåll till nästa ordinarie föreningsstämma.

Inga förslag till suppleanter har inkommit.

Valberedning

Valberedningen utses för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Förslag till valberedning har förslag om Zaynab Khan och Linda Hallberg inkommit.

ANTAGANDE AV NYA STADGAR I HSB BRF LILLBACKA

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att föreningen på ordinarie föreningsstämma den 14 november 2017 fattar första beslutet av två om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen. Beslutet skall fattas med enkel majoritet av de på stämman röstande.

Beslut nr två planeras till en extra föreningsstämma i början av 2018. Detta skall fattas med minst tvåtredjedels majoritet av de på stämman röstande.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningens nuvarande stadgar är baserade på HSBs normalstadgar från 2003, även kallad Umeåstadgarna. Skälet till att föreningen ska anta nya stadgar är att säkra att de är uppdaterade och i överensstämmelse med aktuell lagstiftning. Den 1 juli 2016 trädde en rad förändringar i föreningslagen i kraft och som följd andra ändringar i bostadsrättslagen och årsredovisningslagen. Alla texter åldras med tiden. De åldras i den bemärkelsen att samhället ständigt utvecklas, lagar, språk och värderingar förändras. Stadgarna bör och skall ses som ett levande dokument som är lättillgängligt för de förtroendevalda och medlemmarna i föreningen.

Förslag från styrelsen på nya stadgar bifogas i ett separat utskick.