ÅRSREDOVISNING 2017/2018

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

2017-07-01 - 2018-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
för
HSB Bostadsrättsförening Lillbacka i Ale

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen HSB Brf Lillbacka i Ale är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) 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 och 7 st p-platser.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Ale kommun.

Nybyggnadsår 2001.

Totala lägenhetsytan är 4 230 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

Väsentliga händelser under verksamhetsåret
Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret och uppgår i genomsnitt till 621 kr/m² lägenhetsyta och år exkl. värme och vatten.

Föreningen har under en längre tid haft en stabil kassa och gynnats av det goda ränteläget och har därför kunnat genomföra en extraamortering på 1.000.000 SEK på det löpande lånet hos Nordea som även omförhandlades. Den nya kreditskulden är 4 650 000 SEK efter amorteringar.

Föreningen amorterar för närvarande 200 000 kr/år på sina lån, och fr.o.m. 2017/2018 och framöver kommer man också göra en extra amortering på 175 000 kr/år.

Ett annat av föreningens lån på 6.000.000 SEK omförhandlades och amorterades ner till 5.825.000 SEK till en 3-årig ränta om 1,05% och flyttades från SBAB till Nordea.

Under verksamhetsåret 2018-2019 kommer årsavgiften att vara oförändrad.

Verksamhetsåret präglades till stor del av det viktiga arbetet med att övergå till HSBs nya Normalstadgar 2011, version 5. Dessa antogs senare under våren 2018 av HSB Göteborg och registrerades hos Bolagsverket.

I slutet av maj 2018 trädde GDPR, de nya dataskyddsreglerna inom EU, i kraft och arbetet med att anpassa föreningen till nya lagarna startades upp.

Löpande/planerat underhåll
Enligt utförd besiktning genomfördes löpande yttre fastighetsunderhåll på flertalet lägenheter i olika omfattning mot sommaren 2018.

Under årets besiktningsrunda konstaterades av fastighetens större periodiska/planerade underhåll gällande fasadmålning kunde skjutas fram i tiden till 2020 pga det goda skicket.

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

Förväntad framtida utveckling
Förberedande arbete för det planerade underhållet av fasaderna läggs fokus på till nästa räkenskapsår.

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

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14/11 2017.
På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls den 7/12 2017.
Anledningen till extra stämman var att ta beslut 2 av 2 för att anta nya stadgar, beslut 1 av 2 togs på den ordinarie föreningsstämman.
På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar samt en fullmakt.
Stämman beslutade enhälligt att anta de nya stadgarna.

Föreningen hade vid årets början 66 medlemmar och vid årets slut 64 medlemmar.

Under året har 6 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit

Therese Nilsson	ordförande
Andreas Malmqvist	vice ordförande
Torbjörn Heed	ekonomiansvarig
Peter Ruotsalainen	sekreterare
Janna Karlsson Jiang	ledamot
Lars Rosell	utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:
Torbjörn Heed, Andreas Malmqvist och Janna Karlsson Jiang.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Therese Nilsson, Andreas Malmqvist, Torbjörn Heed och Peter Ruotsalainen, två i förening.

Revisorer har varit Annelie Kåll med Michael Wallin 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.

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tkr	17/18	16/17	15/16	14/15	13/14
Nettoomsättning	2 626	2 626	2 626	2 626	2 61
Rörelseresultat	1 354	1 223	1 234	1 501	1 652
Resultat efter finansiella poster	822	550	347	510	511
Balansomslutning	57 298	58 034	57 453	57 380	57 131
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm exkl. värme och vatten	621	621	621	621	615
Underhållsfond	4 296	3 235	3 057	2 625	2 205
Belåning kr/kvm	7 109	7 435	7 482	7 529	7 576
Soliditet i %	46,8	44,8	44,3	43,8	43,0

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av 16/17 års resultat enl. stämmans beslut 2017	Förändring under året *	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	20 760 000	0	0	20 760 000
Underhållsfond	3 235 255	546 133	515 000	4 296 388
Summa bundet eget kapital	**23 995 255**	**546 133**	**515 000**	**25 056 388**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 434 839	4 079	-515 000	923 917
Årets resultat	550 212	-550 212	822 107	822 107
Summa ansamlad vinst	**1 985 050**	**-546 133**	**307 107**	**1 746 024**
Summa eget kapital	**25 980 305**	**0**	**822 107**	**26 802 412**

Förändring under året *
Under året har avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen gjorts med 515 000 kr, samt disposition ur underhållsfond med 0 kr vilket motsvarar årets kostnader för planerat underhåll. Netto blir det en disposition till underhållsfonden med 515 000 kr.

RESULTATDISPOSITION

Underhållsfonden är att betrakta som bundet eget kapital. Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet.

Enligt de nya stadgarna så är det styrelsen som beslutar om avsättning till och disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	923 917
Årets resultat	822 107
	1 746 024

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra avsättning till underhållsfond	800 000
Att till balanserat resultat föra	946 024
	1 746 024

Med den extra avsättningen till underhållsfonden med 800 000 kr kommer underhållsfonden att uppgå till 5 096 388 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.

HSB Brf Lillbacka i Ale

Resultaträkning		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 626 440	2 626 440
Summa rörelseintäkter		**2 626 440**	**2 626 440**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-455 532	-379 314
Underhållskostnader	Not 3	0	-246 867
Övriga externa kostnader	Not 4	-346 601	-313 685
Personalkostnader	Not 5	-103 138	-96 931
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-367 000	-367 000
Summa rörelsekostnader		**-1 272 271**	**-1 403 797**
Rörelseresultat		**1 354 169**	**1 222 643**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	27 041	26 823
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-559 103	-699 254
Summa finansiella poster		**-532 062**	**-672 431**
Årets resultat	Not 9	**822 107**	**550 212**

HSB Brf Lillbacka i Ale

Balansräkning		**2018-06-30**	**2017-06-30**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	52 275 750	52 642 750
Inventarier	Not 11	0	0
		52 275 750	52 642 750
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**52 276 250**	**52 643 250**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 13	1 138	0
Övriga fordringar	Not 14	442 822	767 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	138 092	109 065
		582 053	876 456
Kortfristiga placeringar	Not 16	400 000	400 000
Kassa och bank		4 039 475	4 114 783
Summa omsättningstillgångar		**5 021 527**	**5 391 240**
Summa tillgångar		**57 297 777**	**58 034 489**

HSB Brf Lillbacka i Ale

Balansräkning		2018-06-30	2017-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 760 000	20 760 000
Underhållsfond		4 296 388	3 235 255
		25 056 388	23 995 255
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		923 917	1 434 839
Årets resultat		822 107	550 212
		1 746 024	1 985 050
Summa eget kapital		**26 802 412**	**25 980 305**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	29 873 000	31 248 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	200 000	200 000
Leverantörsskulder		73 245	114 920
Skatteskulder		43 642	23 723
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	221	43 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	305 257	424 044
		622 365	806 184
Summa skulder		**30 495 365**	**32 054 184**
Summa Eget kapital och skulder		**57 297 777**	**58 034 489**

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.

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.

HSB Brf Lillbacka i Ale

Noter		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	2 626 440	2 626 440
		2 626 440	**2 626 440**
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	11 361	15 138
	Reparationer	88 207	29 537
	El	16 780	20 065
	Vatten	8 354	8 342
	Sophämtning	66 517	71 125
	Övriga avgifter	114 238	112 031
	Förvaltningsarvoden	106 191	80 625
	Övriga driftskostnader	43 884	42 451
		455 532	**379 314**
Not 3	**Underhållskostnader**		
	El och tele	0	50 375
	Byggnad utvändigt	0	84 563
	Markytor	0	111 929
		0	**246 867**
Not 4	**Övriga externa kostnader**		
	Fastighetsskatt	312 480	284 550
	Medlemsavgifter	18 000	18 000
	Övriga externa kostnader	16 121	11 135
		346 601	**313 685**
Not 5	**Personalkostnader**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	50 532	32 234
	Sammanträdesersättningar	22 050	39 178
	Revisorsarvode	3 075	1 779
	Övriga ersättningar	3 163	0
	Bilersättning	0	323
	Sociala kostnader	24 318	21 542
	Kurser och konferenser	0	1 875
		103 138	**96 931**
Not 6	**Avskrivning av anläggningstillgångar**		
	Byggnader och ombyggnader	367 000	367 000
		367 000	**367 000**
Not 7	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter skattekonto	0	92
	Övriga ränteintäkter	27 041	26 731
		27 041	**26 823**
Not 8	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	558 523	698 974
	Övriga finansiella kostnader	580	280
		559 103	**699 254**
Not 9	**Årets resultat**		
	Redovisat resultat	**822 107**	**550 212**
	Avsättning till underhållsfond	-515 000	-493 000
	Disposition ur underhållsfond	0	246 867
	Resultat efter underhållspåverkan	307 107	304 079

HSB Brf Lillbacka i Ale

Noter		2018-06-30	2017-06-30
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	-3 701 000	-3 334 000
	Årets avskrivningar	-367 000	-367 000
	Utgående avskrivningar	-4 068 000	-3 701 000
	Bokfört värde byggnader	37 835 000	38 202 000
	Bokfört värde mark	14 440 750	14 440 750
	Bokfört värde byggnader och mark	**52 275 750**	**52 642 750**
	Taxeringsvärde för Ale Nödinge stommen 1:205		
	Byggnad - bostäder	35 920 000	25 940 000
	Mark - bostäder	15 600 000	12 000 000
	Taxeringsvärde totalt	51 520 000	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**		
	Hyres och avgiftsfordringar	1 138	0
		1 138	**0**
Not 14	**Övriga fordringar**		
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	437 863	763 433
	Skattekonto	3 895	2 894
	Handkassa	1 064	1 064
		442 822	**767 391**
Not 15	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	90 202	71 389
	Upplupna intäkter	47 890	37 676
		138 092	**109 065**

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

HSB Brf Lillbacka i Ale

Noter | **2018-06-30** | **2017-06-30**

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea *	39788840183	0,64%	2019-06-18	4 650 000	200 000
Nordea	39788649564	2,34%	2019-08-21	7 525 000	0
SBAB	25634616	1,38%	2020-03-20	6 000 000	0
Nordea	39788834825	1,05%	2021-04-15	5 825 000	0
SBAB	22920235	1,56%	2022-01-21	6 073 000	0
				30 073 000	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**29 873 000**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	29 073 000

* STIBOR-lån förfaller i sin helhet till slutbetalning vid konvertering och är därför att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har ingen avsikt att avsluta lånet vid förfallodatumet.

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar	35 651 000	35 651 000

Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

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

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	0	21 955
Arbetsgivaravgifter	221	21 542
	221	**43 497**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	46 942	48 449
Övriga upplupna kostnader	45 625	156 625
Förutbetalda hyror och avgifter	212 690	218 970
	305 257	**424 044**

Nödinge 1 / 10 2018

Therese Nilsson
Ordförande

Janna Karlsson - Jiang

Lars Rosell

Peter Ruotsalainen

Andreas Malmqvist

Torbjörn Heed

Vår revisionsberättelse har 18-10-01 avgivits beträffande denna årsredovisning

Annelie Kåll
Av föreningen vald revisor

Carina Eriksson 2018-10-16
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 2017-07-01 - 2018-06-30.

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 2018 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 inhämtas 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 eventuella 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 2017-07-01 - 2018-06-30 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. Revisorn 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.

Nödinge den 1 / 10 2018

Carina Eriksson 2018-10-16
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Annelie Kåll
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader

Fördelning driftkostnader

Bilaga till förvaltningsberättelse

MÅL OCH VISIONER

Styrelsens mål är att skapa ett tryggt och gott boende för våra medlemmar, där alla skall trivas och känna sig stolta över sin förening i Ale kommun.

DET GODA BOENDET

Det goda boendet skapar vi genom att värna om säkerhet och trivsel både för våra barn och äldre, detta gör vi genom att ge medlemmar möjlighet att framföra sina åsikter till styrelsen på expeditionens öppettider, via e-post, gemensamma aktiviteter på området samt att vara närvarande och synliga.

Styrelsen informerar dessutom om beslut och förändringar som rör boendet genom nyhetsbladet "Lillbacka Nytt" samt föreningens hemsida, www.brflillbacka.se.

Under verksamhetsåret utökas även medlemsaktiviteterna till en decemberträff samt en arrangerad helikopterflygning för de boende.