



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Lillbacka i Ale

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lillbacka i Ale med säte i Ale org.nr. 716445-0228 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Ale kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nödinge-Stommen 1:205	1992-02-24	2001

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4231

Totalt 40 objekt

4231

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 3 rok, 30st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Ale Nödinge GA:10	G:A	717907-1472	30 / 1107.6	Vägförening
Ale Nödinge-STOMMEN GA:3	G:A	717904-8447	40 / 99	Kabel-tv-system
Ale Nödinge-STOMMEN GA:4	G:A	717904-8447	40 / 99	Gästparkering
Ale Nödinge-STOMMEN S:1	Samfällighet	717904-8447	40	Grönområden, Vägmark m m

Totalt 4 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Therese Nilsson	Ordförande	2015-12-15	
Kjell Röring	Ledamot	2020-12-07	2022-12-22
Lars Rosell	HSB Ledamot	2016-11-30	
Per Håkan Rydenblom	Ledamot	2022-12-22	
Olle Uppling	Ledamot	2020-12-07	2022-12-22
Jan Gustav Henrik Karlsson	Ledamot	2022-12-22	
Jessica Zgonina	Ledamot	2020-12-07	2022-12-22
Jenny Stenberg	Ledamot	2021-11-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jenny Stenberg och Therese Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jan Gustav Henrik Karlsson, Therese Nilsson, Per Håkan Rydenblom, Jenny Stenberg.

Firman tecknas av två firmatecknare i föreningen eller av hela styrelsen.

Revisorer har varit: Annelie Kåll med Michael Wallin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-24. På stämman deltog 15 medlemmar varav 12 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under räkenskapsåret varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-07-01 har registrerats efter räkenskapsårets utgång.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2023-03-22.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Inga planerade underhållsåtgärder har genomförts.

Under året har följande reparationer gjorts

Mindre löpande förvaltningsunderhåll har genomförts under året.

Det tekniska förvaltningsavtalet med HSB Göteborg sades upp för villkorsändring av föreningen. Parterna kom inte överens om nytt avtal och föreningen står för närvarande utan avtal och frågan är bordlagd tillsvidare.

Föreningen stod utan grönskötselavtal denna säsong och visst ökat underhållsbehov har noterats.

Under året har följande investeringar gjorts

Förbättrande åtgärder på lägenheternas altandörrar har gjort under hösten 2022 i form av montering av brytskydd. Detta för att förbättra inbrottskyddet samt öka säkerheten.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2017/2018	Utfört markarbete
2019/2020	Tak- och fasadrenovering
2020/2021	Fortsättning renovering samt ommålning av fasad
2021/2022	Utfört en underhållsspolning av stück och stammar samt tömt 7 dagvattenbrunnar på slam.

För historiska underhållsåtgärder innan 2019 hänvisar vi till tidigare årsredovisningar.

Förväntad framtida utveckling

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon valberedning och det låga intresset för styrelseuppdrag syns allt tydligare i föreningen.

Föreningen amorterade 3 miljoner under kvartal 1 2023 och nytt lån togs upp i Handelsbanken på 3 miljoner, rörligt 3 månaders avtal. De ökade räntorna ses tydligare i marknaden och kommer påverka föreningen allt mer under 2024 när stora lån löper ut och skall förhandlas om. Kraftigt ökade räntekostnader är att vänta från dagens låga räntor under 1%.

Fastigheten utvecklas enligt förväntan och som helhet är den i gott skick samt tekniken likaså. Några större planerade åtgärder finns i dagsläget inte förutom det som finns i underhållsplanen.

Framtida utvecklingsplaner för fastigheten i form av skärmtak ovanför entredörrar samt uppdaterad mittenlekplats har pausats med anledning av det ekonomiska läget där fokus har skiftats med den vändande konjturen. Fokus för kommande tid blir att hålla förvaltningskostnaderna i fokus och så låga som möjligt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har erhållit elstöd om 5 184 SEK i augusti 2023

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	302	281	299	325	324
Skuldsättning, kr/kvm	5 978	6 775	6 886	6 953	7 019
Räntekänslighet, %	10	11	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	18	12	7	7	6
Driftskostnad, kr/kvm	234	249	214	186	173
Årsavgifter, kr/kvm	621	621	621	621	621
Totala intäkter, kr/kvm	621	621	621	622	624
Nettoomsättning, tkr	2 626	2 626	2 626	2 626	2 626
Resultat efter finansiella poster, tkr	815	772	-1 396	-442	1 005
Soliditet, %	51	48	47	47	48

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	20 760 000	0	0	20 760 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 429 155	0	498 750	4 927 905
S:a bundet eget kapital, kr	25 189 155	0	498 750	25 687 905
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	779 277	772 468	-498 750	1 052 995
Årets resultat, kr	772 468	-772 468	814 709	814 709
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 551 745	0	315 959	1 867 704
S:a eget kapital, kr	26 740 900	0	814 709	27 555 609

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 585 000 kr samt ianspråktagande skett med 86 250 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 551 745
Årets resultat, kr	814 709
Reservation till underhållsfond, kr	-585 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	86 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 867 704

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 867 704

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 626 444	2 626 440
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	600
Summa rörelseintäkter		2 626 444	2 627 040
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-583 916	-665 333
Underhållskostnader	Not 4	-86 250	-51 181
Övriga externa kostnader	Not 5	-406 195	-386 415
Personalkostnader	Not 6	-130 627	-120 597
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-375 088	-367 000
Summa rörelsekostnader		-1 582 075	-1 590 526
Rörelseresultat		1 044 369	1 036 514
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	40 441	15 954
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-270 101	-280 000
Summa finansiella poster		-229 660	-264 046
Årets resultat	Not 10	814 709	772 468

Balansräkning		2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	50 513 543	50 807 750
Inventarier	Not 12	<u>0</u>	<u>0</u>
		50 513 543	50 807 750
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		50 514 043	50 808 250
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 14	1 342 373	646 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	<u>83 901</u>	<u>149 353</u>
		1 426 274	796 162
Kassa och bank		1 260 260	4 232 816
Summa omsättningstillgångar		2 686 534	5 028 978
Summa tillgångar		53 200 577	55 837 228

Balansräkning		2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 760 000	20 760 000
Underhållsfond		4 927 905	4 429 155
		<u>25 687 905</u>	<u>25 189 155</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 052 995	779 277
Årets resultat		814 709	772 468
		<u>1 867 704</u>	<u>1 551 745</u>
Summa eget kapital		27 555 609	26 740 900
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	16 091 750	22 291 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 200 000	6 375 000
Leverantörsskulder		28 009	117 389
Skatteskulder		36 570	30 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	288 639	281 872
		<u>9 553 218</u>	<u>6 804 578</u>
Summa skulder		25 644 968	29 096 328
Summa Eget kapital och skulder		53 200 577	55 837 228

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om 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.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

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 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 136 525kr.

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.

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 626 444	2 626 440
	2 626 444	2 626 440
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	0	600
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	27 817	17 229
Reparationer	33 155	73 322
El	30 620	29 234
Vatten	45 571	22 166
Sophämtning	68 243	84 321
Övriga avgifter	114 182	134 607
Förvaltningsarvoden	221 720	249 643
Övriga driftskostnader	42 607	54 811
	583 916	665 333
Not 4 Underhållskostnader		
VVS (rengöring av luftssystem, byte av filter etc)	86 250	51 181
	86 250	51 181
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	371 480	354 960
Medlemsavgifter	21 004	21 000
Övriga externa kostnader	13 710	10 455
	406 195	386 415
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	59 440	56 800
Sammanträdesersättningar	36 872	33 178
Revisorsarvode	3 715	3 550
Löner och andra ersättningar	140	0
Sociala kostnader	30 460	25 569
Kurser och konferenser	0	1 500
	130 627	120 597
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	375 088	367 000
	375 088	367 000
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	494	0
Övriga ränteintäkter	39 947	15 954
	40 441	15 954
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	269 781	279 680
Övriga finansiella kostnader	320	320
	270 101	280 000
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	814 709	772 468
Avsättning till underhållsfond	-585 000	-585 000
Disposition ur underhållsfond	86 250	51 181
Resultat efter underhållspåverkan	315 959	238 649

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	41 903 000	41 903 000
Årets investeringar	80 881	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 983 881	41 903 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 536 000	-5 169 000
Årets avskrivningar	-375 088	-367 000
Utgående avskrivningar	-5 911 088	-5 536 000
Bokfört värde byggnader	36 072 793	36 367 000
Markanläggningar		
Bokfört värde markanläggningar	0	0
Bokfört värde mark	14 440 750	14 440 750
Bokfört värde byggnader och mark	50 513 543	50 807 750
Taxeringsvärde för Ale Nödinge stommen 1:205		
Byggnad - bostäder	46 130 000	46 130 000
	46 130 000	46 130 000
Mark - bostäder	28 480 000	28 480 000
	28 480 000	28 480 000
Taxeringsvärde totalt	74 610 000	74 610 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	35 651 000	35 651 000
Not 12 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 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter	2023-06-30	2022-06-30			
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 291 083	589 283			
Skattekonto	51 290	57 525			
Övrigt	0	1			
	1 342 373	646 809			
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	65 302	143 189			
Upplupna intäkter	18 599	6 164			
	83 901	149 353			
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Nordea Hypotek AB	39788987567	0,76%	2024-08-21	10 393 750	375 000
* Nordea Hypotek AB	39798275179	0,64%	2024-04-17	5 825 000	0
Stadshypotek	739577	1,33%	2027-01-30	6 073 000	0
* Stadshypotek	805830	4,12%	2023-08-15	3 000 000	0
				25 291 750	375 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					375 000
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					8 825 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					9 200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					16 091 750
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					23 416 750
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader		45 237			30 095
Övriga upplupna kostnader		33 284			42 561
Förutbetalda hyror och avgifter		210 118			209 216
		288 639			281 872

Denna årsredovisning är digitalt signerad
Ale

Jan Gustav Henrik Karlsson

Jenny Stenberg

Lars Rosell

Per Håkan Rydenblom

Therese Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Annelie Kåll
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lillbacka i Ale för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 från BoRevision 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionsssed 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 misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Bostadsrättsförening Lillbacka i Ale för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 provar 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.

Ale

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annelie Käll
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Lillbacka i Ale signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THERESE NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-09-29 kl. 22:50:51



PER HÅKAN RYDENBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-30 kl. 09:57:34



JENNY STENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-29 kl. 23:23:09



JAN GUSTAV HENRIK KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-01 kl. 12:37:37



LARS ROSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-30 kl. 17:26:41



ANNELIE KÅLL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-01 kl. 16:25:32



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-02 kl. 12:15:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Lillbacka i Ale signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNELIE KÅLL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-01 kl. 16:26:39



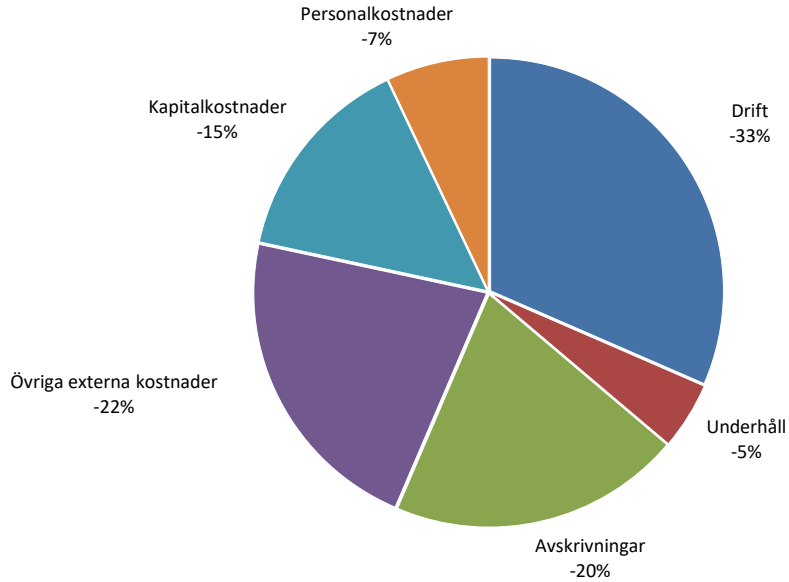
MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

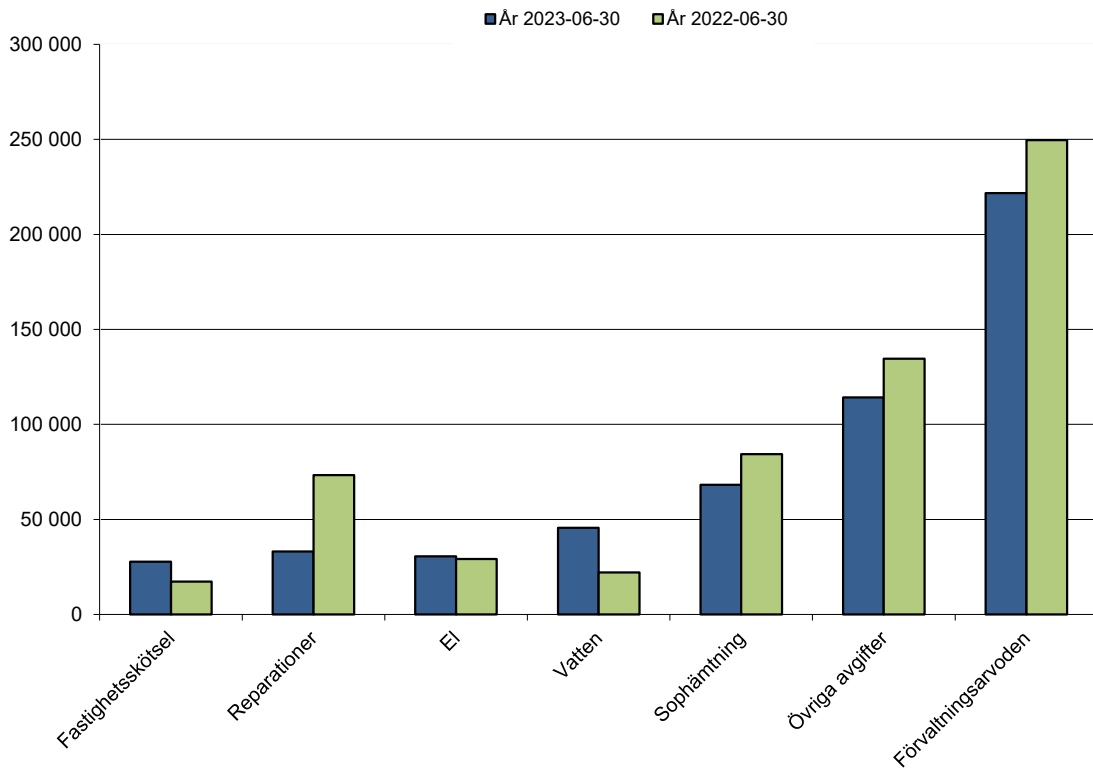
E-signerade med BankID: 2023-10-02 kl. 12:16:30



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



VALBEREDNINGENS FÖRSLAG INFÖR ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 22 NOVEMBER 2023 I HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING HSB LILLBACKA

Valberedningen har bestått av styrelsen och har även 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.

Sammanträdesersättning för protokollförda möten föreslås med 0,8% av inkomstbasbeloppet.

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.

Till valberedningen för gällande räkenskapsår föreslås ett fast arvode om 2% av inkomstbasbeloppet per person.

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

2024 års inkomstbasbelopp skall ligga till grund för ovanstående.

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

Styrelseledamöter

Styrelsen har bestått av fem stycken styrelseledamöter. Mandatperioden för två av dem går ut vid föreningsstämman. Följande styrelseledamöter valdes vid föregående föreningsstämma för en tid om två år, Henrik Karlsson och Håkan Rydenblom.

På tur att avgå är Therese Nilsson och Jenny Stenberg.
Henrik Karlsson har bett att få avgå i förtid.

Valberedningens förslag är:

Omval för Therese Nilsson till styrelseledamot för en tid av två år.

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

Fyllnadsval för Matilda Nieminen till styrelseledamot för en tid av ett år.

Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst en och högst två, 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.

Förslag till revisorssuppleant är Michael Wallin.

Valberedning

Valberedningen utses för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Förslag till valberedning har inkommit för Henrik Karlsson och Junsheng Fu.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.