



ÅRSREDOVISNING 2013/2014

Brf Backen



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 752000-1467

Styrelsen för HSBs Brf Backen i Härryda

Org.nr: 752000-1467

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-07-01 - 2014-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Backen i Härryda

MÅL OCH VISIONER

Vi har som mål att vi ska underhålla och förvalta fastigheterna i jämna steg med den underhållsplan (MUFA) vi har.

DET GODA BOENDET

Miljöfrågan kommer upp då och då på styrelsemötena. Vi har en container för tidningar samt insamlingslåda för batterier.

Vi värmer upp husen med miljövänlig fjärrvärme

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Vår årliga städdag med grillning.

Vi har även genomfört besiktning av alla badrum/ kök.

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningens fastighet har beteckningen Hulebäck 1:329. Det finns i denna fastighet sammanlagt 62 lägenheter och 61 p-platser.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

Totala lägenhetsytan är 3431 kvm

I fastigheten finns 2 bostadshus med adresserna Brännhogsvägen 9-19

Föreningens 62 bostäder fördelar sig enligt följande:

20 st 1 r o k
30 st 2 r o k
12 st 3 r o k

M)

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:
Ökat ventilationen i de lägenheter där radonvärdena överstigit.

Byte av kulvert.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Elnätet byts ut i samtliga lägenheter och allmänna utrymmen.
Önskar fler medlemmar till styrelsen.

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28/11 2013. I stämman deltog 16 medlemmar.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 70 medlemmar.
Under året har 8 lägenheter överlåtits.

Styrelse samt suppleanter

Rosalie Svensson	ordförande
Anna Gustavson	vice ordförande
Gerd Gustavson	sekreterare
Else Johannisson	ledamot
Mattias Östling	ledamot
Kjell Alveflo	utsedd av HSB-förening
Åsa Larsson	suppleant
Anette Odmyr	suppleant
Glenn Hagberg	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma
är: Anna Gustavson, Åsa Larsson, Dan Jonseth, Rosalie Svensson, Glenn
Hagberg och Eva Berglund

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anna Gustavson, Gerd Gustavson, Else Johannisson
och Rosalie Svensson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Eva Berglund med Dan Jonseth
som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund
utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Else
Johannisson vald av stämman. M)

Valberedning

Valberedning har varit Morgan Nyqvist vald av stämman.

EKONOMI

Resultat och ställning, tkr	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Nettoomsättning	2 364	2 281	2 275	2 269	2 285
Resultat efter finansiella poster	-187	489	631	345	-1 505
Balansomslutning	5 170	5 390	4 944	4 637	3 987
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	690	657	657	657	657
Fond för yttre underhåll	1 230	786	336	0	930

Avgifter och hyror;

Under räkenskapsåret höjdes/sänktes avgifterna fr.o.m. 2013-10-01 med 5% och uppgår därefter i genomsnitt till 690 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes/sänktes avgifterna med 3% den 2014-10-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 711 kr/m².

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 523 242
Årets resultat	<u>-187 897</u>
	1 335 345

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-830 062
Avsättning till underhållsfond	540 000
Balanserat resultat	<u>1 625 407</u>
	1 335 345

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. M)

**HSBs Brf Backen i Härryda****Resultaträkning****2013-07-01** **2012-07-01**
2014-06-30 **2013-06-30****Nettoomsättning** Not 1 **2 363 728** **2 280 674****Fastighetskostnader**

Drift	Not 2	-1 432 636	-1 402 951
Planerat underhåll		-830 062	-95 839
Fastighetsskatt/avgift		-72 000	-72 000
Avskrivningar	Not 3	-199 461	-204 994
Summa fastighetskostnader		<u>-2 534 159</u>	<u>-1 775 784</u>

Rörelseresultat **-170 431** **504 890****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	23 334	26 256
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-40 800</u>	<u>-42 007</u>
Summa finansiella poster		<u>-17 466</u>	<u>-15 751</u>

Årets resultat **-187 897** **489 139****Förslag till resultatdisposition**

Avsättning underhållsfond		-540 000	-540 000
Disposition underhållsfond		<u>830 062</u>	<u>95 839</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>290 062</u>	<u>-444 161</u>

Resultat efter fondförändring **102 165** **44 978** ^(M)

**HSBs Brf Backen i Härryda****Balansräkning****2014-06-30****2013-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 1 681 516 1 817 110

Mark

537 000 537 000

Markanläggningar

Not 7 567 244 627 244

Inventarier

Not 8 2 750 6 617

2 788 510 2 987 971*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

2 789 010 2 988 471**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

720 8 496

Avräkningskonto HSB Göteborg

1 300 685 1 341 761

Övriga fordringar

Not 10 22 280 8 093

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 57 009 43 166

1 380 694 1 401 516

Kortfristiga placeringar

Not 12 1 000 000 1 000 000

Summa omsättningstillgångar

2 380 694 2 401 516**Summa tillgångar**5 169 704 5 389 987

m)



HSBs Brf Backen i Härryda

Balansräkning

2014-06-30

2013-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

545 122

545 122

Underhållsfond

1 230 411

786 250

1 775 533

1 331 372

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 523 242

1 478 264

Årets resultat

-187 897

489 139

1 335 345

1 967 403

Summa eget kapital

3 110 878

3 298 775

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

1 442 860

1 457 358

1 442 860

1 457 358

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

14 648

14 948

Leverantörsskulder

3 600

0

Fond för inre underhåll

294 163

288 418

Övriga skulder

Not 16

7 082

6 708

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

296 473

323 780

615 966

633 854

Summa skulder

2 058 826

2 091 212

Summa eget kapital och skulder

5 169 704

5 389 987

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Panter för fastighetslån

5 722 000

5 722 000

varav frigjorda

923 000

923 000

Ansvarsförbindelser

Föreningsavgäld till HSB Göteborg

Inga

Inga

**HSBs Brf Backen i Härryda****Redovisningsprinciper m.m.**

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

Nytt regelverk för årsredovisningar

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 50-årig rak plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 2% av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt en rak avskrivningsplan som sträcker sig över 40 år (balkong), 20 år (fjärrvärmeinstallation) samt 10 år (bastu, molok, ventilation och lekplats). Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

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 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 699 582 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Medelantal anställda
Kvinnor

Innev. år	Föreg. år
<u>1</u>	<u>1</u>
1	1

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2013-07-01 **2012-07-01**
2014-06-30 **2013-06-30**

Förtroendevalda

Styrelsearvode	40 514	31 106
Revisorsarvode	6 172	6 172
Löner och andra ersättningar	59 640	57 120
Sociala kostnader	<u>27 465</u>	<u>18 060</u>
	133 791	112 458

Övriga anställda

Löner och ersättningar	61 517	57 782
Sociala kostnader	11 762	12 061
Pensionskostnader och förpliktelser	<u>6 607</u>	<u>5 256</u>
	79 886	75 099

Totalt

213 676 **187 557** ^{M)}

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSBs Brf Backen i Härryda

Noter		2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 338 674	2 254 308
	Hyrer	58 337	61 246
	Ovriga intäkter	1 717	120
	Bruttoomsättning	2 398 728	2 315 674
	Avsatt till inre fond	-35 000	-35 000
		2 363 728	2 280 674
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	213 359	187 854
	Fastighetsskötsel och lokalvård	138 550	155 263
	Reparationer	158 386	108 195
	El	84 146	87 952
	Uppvärmning	343 425	379 004
	Vatten	163 030	160 198
	Sophämtning	69 469	68 454
	Ovriga avgifter (<i>fastighetsförsäkring, bevakningskostnader, kabel-tv</i>)	97 018	91 391
	Förvaltningsarvoden	104 592	99 066
	Övriga driftskostnader	60 663	65 575
		1 432 636	1 402 951
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	135 594	119 650
	Markanläggningar	60 000	75 944
	Inventarier	3 867	9 400
		199 461	204 994
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	3 074	3 731
	Ränteintäkter skattekonto	32	74
	Ovriga ränteintäkter	20 228	22 451
		23 334	26 256
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	40 800	42 007
		40 800	42 007



HSBs Brf Backen i Härryda

Noter	2014-06-30	2013-06-30			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	4 148 990	3 991 490			
Årets investeringar	0	157 500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 148 990	4 148 990			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 331 880	-2 212 230			
Årets avskrivningar	-135 594	-119 650			
Utgående avskrivningar	-2 467 474	-2 331 880			
Bokfört värde	1 681 516	1 817 110			
Taxeringsvärde för Hulebäck 1:329					
Byggnad - bostäder	17 600 000	17 600 000			
	6 400 000	6 400 000			
Taxeringsvärde totalt	24 000 000	24 000 000			
Not 7 Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	759 438	562 500			
Årets investeringar	0	196 938			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	759 438	759 438			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-132 194	-56 250			
Årets avskrivningar	-60 000	-75 944			
Utgående avskrivningar	-192 194	-132 194			
Bokfört värde	567 244	627 244			
Not 8 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	98 870	98 870			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 870	98 870			
Ingående avskrivningar	-92 253	-82 853			
Årets avskrivningar	-3 867	-9 400			
Utgående avskrivningar	-96 120	-92 253			
Bokfört värde	2 750	6 617			
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar	5 693	4 197			
Skattekonto	11 397	243			
Övriga fordringar	5 190	3 653			
	22 280	8 093			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	55 431	31 468			
Upplupna intäkter	1 578	11 698			
	57 009	43 166			
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2014-06-30	2014-03-31	9 mån	2,00%	1 000 000
					1 000 000



Org Nr: 752000-1467

HSBs Brf Backen i Härryda

Noter

2014-06-30

2013-06-30

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	545 122	786 250	1 478 264	489 139
Vinstdisp enl. stämmobeslut		444 161	44 978	-489 139
Årets resultat				-187 897
Belopp vid årets slut	545 122	1 230 411	1 523 242	-187 897

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	73691	2,76%	2015-10-30	1 457 508	14 648
				1 457 508	14 648

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

1 442 860

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

1 384 268

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

14 648

14 948

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	1 922	1 881
Arbetsgivaravgifter	1 727	1 689
Övriga kortfristiga skulder	3 433	3 138
	7 082	6 708

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	6 816	7 085
Övriga upplupna kostnader	122 515	149 158
Förutbetalda hyror och avgifter	167 142	167 537
	296 473	323 780

Göteborg 27/10 2014

Anna Gustavson
Else Johannisson
Gerd Gustavson
Kjell Alveflo
Mattias Ostling
Rosalie Svensson

Vår revisionsberättelse har 14 - 11 - 12 avgivits beträffande denna årsredovisning

Eva Berglund

Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs Brf Backen i Härryda

Organisationsnummer 752000-1467

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Backen i Härryda för år 2013/2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSBs Brf Backen i Härryda för 2013/2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg 27/10 2014

Eva Berglund

Av föreningen vald revisor

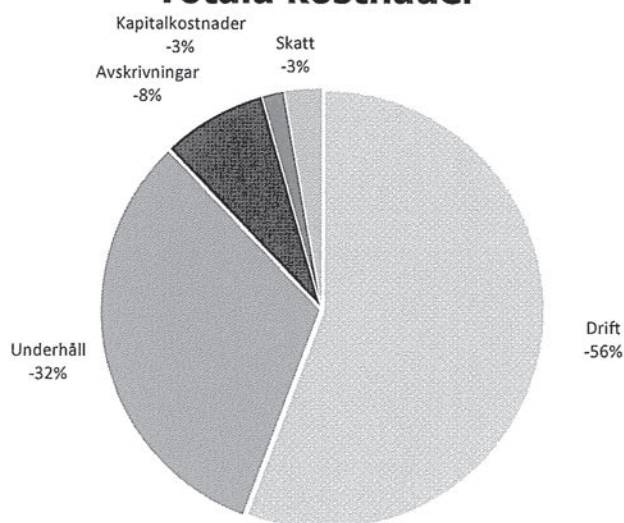
2014-11-12

Malin Johannesson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

