



# ÅRSREDOVISNING 2013/2014

**Brf Backa Säteri**



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening  
Backa Säteri i Ale

Org. nr: 769611-6032

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2013.07.01--2014.06.30

# Förvaltningsberättelse

För

HSB Bostadsrättsförening Backa Säteri i Ale

## Mål och visioner för det goda boendet.

Backa Säteri präglas av närheten till golfbana, ängar, skogar, bad- och fiskesjöar samt Ale torg med butiker, banker, grundskola, gymnasiet samt utmärkta kommunikationer till Göteborg. Föreningen skall främja ett tryggt boende för samtliga medlemmar samt verka för att underlätta vardagen och göra boendet bekvämt och attraktivt.

## Viktiga händelser under året

Föreningen har under våren/sommaren 2014 målat om samtliga byggnader inklusive föreningslokal och miljöhus. Styrelsen tog in 5 st. offerter som utvärderades och Tingstad Måleri anlätades för att utföra arbetet. Kostnaden för målningen beräknades till ca 2 100 000 kr varav 109 000 kr exklusive moms betalades av Skanska som kompensation för den problematik föreningen haft med mikrobiell påväxt på takfötter och carporter. Föreningen behövde inte ta upp några nya lån utan kunde hantera kostnaden med egna medel.

Styrelsen har även uppdaterat vår underhållsplan under året.

## Föreningens fastigheter

utgörs av fastigheten Ale Nödinge Stommen 1:260.

Föreningen har adress Patron Ahlmans allé 15-21 (udda nummer) och Hägers gränd 1-16 samt Hägers gränd 17-33 (udda nr).

Den totala boendeytan är 3 280,4 m<sup>2</sup>

Fördelat på:	1st	3 rum och kök på	95,6 m <sup>2</sup>
	18st	4 rum och kök på	109,6 m <sup>2</sup>
	8st	4 rum och kök på	116,6 m <sup>2</sup>
	1st	4 rum och kök på	139,6 m <sup>2</sup>
	1st	5 rum och kök på	139,6 m <sup>2</sup>

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade genom Moderna Försäkringar.

## Underhåll, reparationer och investeringar

Under 2014/2015 planerar föreningen inga större renoveringar enligt underhållsplan.

Föreningen är medlem i Backa Säteri samfällighetsförening.

PK

## Föreningsfrågor

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 okt 2013. I stämman deltog 29 medlemmar varav 19 var röstberättigade.

### Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 57 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar överstiger antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma bostadsrätt. Vid stämman kan dock endast en rösträtt per bostadsrätt utnyttjas.

Under året har 3 bostadsrätter överlåtit.

### Styrelse samt suppleanter

Styrelsens sammansättning har varit:

Henrik Kjellberg	Ordförande
Niklas Dahl	Vice ordförande/Sekreterare/Kassör
Fredrick Nordfeldt	Ledamot
Bengt Månsson	Ledamot
Stina-Kajsa Melin	HSB-representant
Fredrik Reuterberg	Suppleant
Barbro Wallin	Ledamot (Avgick ur styrelsen dec -13)
Annelie Engström	Ledamot (Avgick ur styrelsen dec -13)

I tur att avgå vid stämman är:

Henrik Kjellberg	Ordförande
Niklas Dahl	Vice Ordförande
Fredrik Reuterberg	Suppleant

Styrelsen har under perioden 2013-07-01 till och med 2014-06-30 haft 10 protokollförda möten. Styrelsen har dessutom haft ett flertal arbetsmöten med anledning av målningsentreprenaden.

### Firmatecknare

Firmatecknare tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Henrik Kjellberg, Niklas Dahl, Bengt Månsson och Fredrick Nordfeldt.

### Revisorer

Revisorer har varit Lennart Bodén med Roland Berg som suppleant samt en revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### Representanter i HSB:s fullmäktige

Förenings representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Bengt Månsson med övriga i styrelsen som ersättare, valda av stämman.

## Valberedning

Valberedning har varit Stewe Claeson, Hans Rutgersson och Bernt Carlsson.

## Ekonomi

<b>Resultat och ställning</b>	<b>13/14</b>	<b>12/13</b>	<b>11/12</b>	<b>10/11</b>	<b>09/10</b>
Nettoomsättning i tkr	1 787	1 784	1 750	1 750	1 746
Rörelseresultat i tkr	-11	1 301	1 248	1 323	1 309
Resultat efter finansiella poster i tkr	-1 011	292	214	333	392
Balansomslutning i tkr	76 476	77 182	76 909	76 605	76 257
Avgifts och hyresbortfall i % av omsättn.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Avgiftsnivå för bostäder, kr per m <sup>2</sup> exkl. värme och vatten	543	543	532	532	532
Fond för yttre underhåll	1 068	904	740	576	412

### Avgifter och hyror

Föreningens årsavgifter uppgick i genomsnitt till 543 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta exklusive värme och vatten.

Efter budgetarbetet för räkenskapsåret 2014-07-01--2015-06-30 beslöt styrelsen att höja avgifterna med 3% vilket ger en avgift om 562 kr /kvm och år. Detta för att möta framtida underhållsbehov samt skapa utrymme för kommande styrelser.

### Placeringar av föreningens pengar

Styrelsen beslöt under räkenskapsåret att lösa upp de fonder som varit placerade hos HSB Göteborg för att betala målningsentreprenaden. Fonderna var på 800 000 kr respektive 700 000 kr. <sup>AK</sup>

## Förslag till resultatdisposition

Underhållsfond är att betrakta som bundet eget kapital. Stämman har att ta ställning till hela det fria egna kapitalet samt att besluta om avsättning till eller disposition ur underhållsfond.

Styrelsens förslag till avsättning till underhållsfond sker enligt antagen budget och disposition ur underhållsfond skall motsvara årets kostnader för utfört planerat underhåll.

Enligt föreningens budget skall årets avsättning till underhållsfond vara	164 000
---	---------

Årets kostnader för utfört planerat underhåll enligt resultaträkningen är	<u>1 163 950</u>
Att disponera ur underhållsfond	999 950

Årets redovisade förlust uppgår till -1 010 820 kronor.

Styrelsen föreslår att underskottet disponeras enligt förslaget nedan.


Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	942 395
Årets förlust	<u>-1 010 820</u>
	-68 425

Styrelsen föreslår följande disposition:

-att disponera ur underhållsfond	-999 950
-att till balanserat resultat föra	<u>931 525</u>
	-68 425

Detta innebär att vi har minskat balanserat resultat med 10 870 kr, från 942 395 kr till 931 525 kr och att vi har minskat underhållsfonden med 999 950 kr, från 1 068 000 kr till 68 050 kr.

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. 

**Hsb Brf Backa Säteri**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2013-07-01 2014-06-30</b>	<b>2012-07-01 2013-06-30</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>1 787 143</b>	<b>1 784 264</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-485 675	-341 171
Planerat underhåll		-1 163 950	0
Fastighetsskatt/avgift		-103 124	-102 573
Avskrivningar	Not 3	-45 000	-39 360
Summa fastighetskostnader		<u>-1 797 749</u>	<u>-483 104</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-10 606</b>	<b>1 301 160</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	39 562	46 065
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 039 776	-1 055 185
Summa finansiella poster		<u>-1 000 214</u>	<u>-1 009 120</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 010 820</b>	<b>292 040</b>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>			
Avsättning underhållsfond		-164 000	-164 000
Disposition underhållsfond		<u>1 163 950</u>	<u>0</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		999 950	-164 000
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-10 870</b>	<b>128 040</b>

rik

**Hsb Brf Backa Säteri****Balansräkning****2014-06-30****2013-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Mark

Not 6	65 221 000	65 266 000
	9 380 000	9 380 000
	<u>74 601 000</u>	<u>74 646 000</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 7	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

74 601 500      74 646 500**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Göteborg

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	0	1 113
	1 822 749	840 789
Not 8	4 430	101 300
Not 9	47 541	91 939
	<u>1 874 720</u>	<u>1 035 141</u>

Kortfristiga placeringar

0      1 500 000

Summa omsättningstillgångar

1 874 720      2 535 141**Summa tillgångar****76 476 220**      **77 181 641**

PK



**Hsb Brf Backa Säteri****Balansräkning****2014-06-30****2013-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 10

*Bundet eget kapital*

Insatser

43 415 000

43 415 000

Underhållsfond

1 068 000

904 000

---

44 483 000

---

44 319 000*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

942 395

814 356

Årets resultat

-1 010 820

292 040

---

-68 425

---

1 106 396

Summa eget kapital

---

44 414 575

---

45 425 396**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

31 286 750

31 303 750

---

31 286 750

---

31 303 750*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

17 000

17 000

Leverantörsskulder

0

23 082

Skatteskulder

8 362

109 813

Övriga skulder

Not 13

39 833

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

709 699

302 600

---

774 894

---

452 495

Summa skulder

---

32 061 644

---

31 756 245**Summa eget kapital och skulder**

---

**76 476 220**

---

**77 181 641****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

31 467 000

31 467 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

AK



## Hsb Brf Backa Säteri

### 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 2014/2015.

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en 85-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,07% av anskaffningsvärdet.

#### 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 87 589 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.

	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	73 100	20 100
Sammanträdesersättningar	32 000	8 200
Revisorsarvode	5 140	2 140
Löner och andra ersättningar (bilersättning)	213	0
Sociala kostnader	26 560	6 495
	<u>137 013</u>	<u>36 935</u>

AK

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



## Hsb Brf Backa Säteri

Noter	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 782 264	1 782 264
Hyror	1 100	2 000
Övriga intäkter	3 779	0
	<b>1 787 143</b>	<b>1 784 264</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	137 013	36 935
Fastighetsskötsel och lokalvård	9 342	7 214
Reparationer	3 244	2 360
El	5 905	2 535
Uppvärmning	45 113	44 104
Vatten	3 940	3 698
Sophämtning	41 051	50 433
Övriga avgifter	86 909	86 753
Förvaltningsarvoden	76 406	52 020
Övriga driftskostnader	76 752	55 119
	<b>485 675</b>	<b>341 171</b>
<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader och ombyggnader	45 000	38 000
Inventarier	0	1 360
	<b>45 000</b>	<b>39 360</b>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	2 975	2 362
Ränteintäkter skattekonto	0	248
Övriga ränteintäkter	36 587	43 455
	<b>39 562</b>	<b>46 065</b>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 039 191	1 054 825
Räntekostnader kortfristiga skulder	180	0
Övriga finansiella kostnader	405	360
	<b>1 039 776</b>	<b>1 055 185</b>

AK

**Hsb Brf Backa Säteri**

<b>Noter</b>	<b>2014-06-30</b>	<b>2013-06-30</b>
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	65 502 000	65 502 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 502 000	65 502 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-236 000	-198 000
Årets avskrivningar	-45 000	-38 000
Utgående avskrivningar	-281 000	-236 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>65 221 000</b>	<b>65 266 000</b>
Taxeringsvärde för fastigheten Ale Nödinge-Stommen 1:260		
Byggnad - bostäder	21 780 000	21 780 000
Mark - bostäder	9 015 000	9 015 000
Taxeringsvärde totalt	<b>30 795 000</b>	<b>30 795 000</b>
<b>Not 7 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	2 460	96 588
Handkassa	1 970	4 712
	<b>4 430</b>	<b>101 300</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	45 862	64 079
Upplupna intäkter	1 679	27 860
	<b>47 541</b>	<b>91 939</b>



## Hsb Brf Backa Säteri

Noter 2014-06-30 2013-06-30

## Not 10 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	43 415 000	904 000	814 356	292 040
Vinstdisp enl. stämmobeslut		164 000	128 040	-292 040
Årets resultat				-1 010 820
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>43 415 000</b>	<b>1 068 000</b>	<b>942 396</b>	<b>-1 010 820</b>

## Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2754050512	3,20%	2014-05-03	8 231 250	0
Swedbank Hypotek	2754050553	3,86%	2015-09-25	7 325 000	10 000
Swedbank Hypotek	2754050579	3,30%	2014-09-25	7 747 500	7 000
Swedbank Hypotek	2758871756	3,30%	2017-09-26	5 000 000	0
Swedbank Hypotek	2850556347	1,90%	2014-09-28	3 000 000	0
				31 303 750	17 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 31 286 750

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 31 218 750

## Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) 17 000 17 000

## Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	21 840	0
Arbetsgivaravgifter	17 993	0
	<b>39 833</b>	<b>0</b>

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	125 114	149 209
Övriga upplupna kostnader	451 466	30 306
Förutbetalda hyror och avgifter	133 119	123 085
	<b>709 699</b>	<b>302 600</b>

Nödige 15 / 9 2014

Henrik Kjellberg  
Ordförande

Fredrick Nordfeldt

Bengt Månsson

Niklas Dahl

Stina-Kajsa Melin

Vår revisionsberättelse har 14 - 10 - 01 avgivits beträffande denna årsredovisning

Lennart Bodén  
Av föreningen vald revisorArthur Kozak  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Hsb Brf Backa Säteri

Organisationsnummer 769611-6032

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsb Brf Backa Säteri 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 Hsb Brf Backa Säteri 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.

Nödinge 15/9 2014

Lennart Bodén

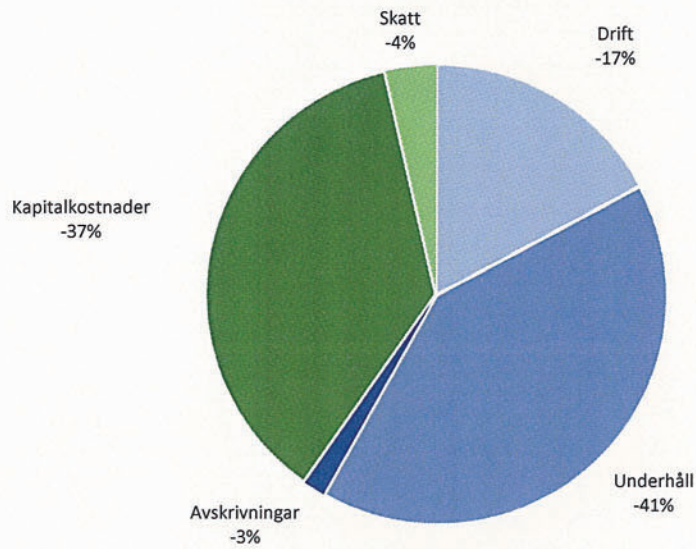
Av föreningen vald revisor

Arthur Kozak

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

