

# Års- redo- visning



2016-2017

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BACKADALEN

**STYRELSEN**

**FÖR**

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

**BACKADALEN I GÖTEBORG**

**Org. Nr. 757200-9442**

**får härmed avge redovisning för  
föreningens verksamhet under  
räkensårets**

**2016-07-01 - 2017-06-30**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### HSB Bostadsrättsförening Backadalen i Göteborg

#### INLEDNING

HSB brf Backadalen byggdes under åren 1969-1971. Föreningen finns i stadsdelen Norra Hisingen, närmare angett strax norr om Selma Lagerlöfs torg. Butikerna på Selma Lagerlöfs torg och Köpcentrumet Bäckebo ligger nära. Här finns också samhällig service i form av skolor, daghem, vårdcentraler och kultur på kort avstånd. Kommunikationerna intill stadens centrum är goda.

#### Mål och visioner

Vår målsättning är att med rimliga avgifter kunna erbjuda medlemmar en hög kvalitet i sitt boende. Detta gäller såväl den inre som till den yttre miljön. Fastigheterna ska hållas i gott skick och våra gröna gårdar ska blomstra. Bostadsrätt i HSB innebär bland annat att alla kan vara med och påverka sitt boende. Det är styrelsens mål att aktivt arbeta för att underlätta och skapa kanaler för medlemmarnas engagemang.

#### Kortsiktiga mål

- \* Information till medlemmar skall ske kontinuerligt
- \* Avgifterna skall anpassas till föreningens långsiktiga underhållsbehov. Avsättningar till underhållsfonden ska ske med hänsyn till detta. Därmed hålls en jämn kostnadsutveckling
- \* När lån ska omsättas ska alltid offerter tas in av flera kreditgivare.
- o Placeringar av föreningens medel ska ske med beaktande av säkerhet och hög avkastning ska eftersträvas.
- \* Våra gröna gårdar skall hållas intakta, när ett träd, en buske eller växt av olika anledningar måste tas bort ska den alltid ersättas.
- \* Genom fritidskommitténs försorg ska olika aktiviteter skapas för att öka gemenskapen bland medlemmarna.
- \* Fastigheterna skall hållas i gott skick genom att brister och defekter som finns omgående repareras och detaljer utbytes.
- \* Föreningen ska satsa och bekosta utbildning i fastighetsförvaltning av förtroendevalda.

Styrelsen har arbetat efter dessa mål under året och anser att vi uppfyller vår målbild efter avslutat verksamhetsår.

N

## FÖRENINGENS FASTIGHETER

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Backadalen i Göteborg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg. Föreningen består av 971 lägenheter i 41 st huskroppar. De flesta husen är 3-vånings lamellhus och svalgångshus, lägenheter som ligger i markplan har uteplatser som man disponerar. Husen är uppförda med byggelement. Total lägenhetsyta är 68706 kvadratmeter, till detta tillkommer ca 575 kvadratmeter lokalyta däri ingår Backagården med 488 kvadratmeter. Till varje lägenhet finns en parkeringsplats, under däck, över däck eller på annan parkeringsyta, vilket framgår av föreningens ekonomiska plan. Föreningen har också låtit uppföra termogarage, dessa hyrs ut till medlemmar i mån av tillgång, till dem som har p-plats tilldelad utomhus. I gengäld måste utomhusplatsen återlämnas till föreningen. Fastigheterna innehas med tomträtt och avtalen gäller till maj och september 2019.

Föreningen har avtal med Comhem gällande kabel-tv.

Varje lägenhet erbjuds upp till 100 megabit bredband utan kostnad. Leverantör är Net at Once.

## FÖRVALTNING OCH UNDERHÅLL

Föreningen har avtal med HSB Göteborg gällande fastighetsskötsel, städning och administration. Föreningen följer den upplagda underhållsplanen, som årligen blir uppdaterad och ligger som grund för underhållsarbeten och investeringar.

Bergvärmeprojektet som omfattar ca 20% av föreningens fastigheter blev klart föregående verksamhetsår och de sex värmepumparna i två undercentraler har levererat värme sedan den 4 oktober 2015. Vid styrelsens sammanträde i juni månad 2017 beslöt styrelsen att konvertera resterande fastigheter med bergvärme. Beslutet innebär att avtal har tecknats med Göteborgs Energi om anslutning till konceptet Smart Heat. Göteborgs Energi svarar för leveransen av såväl bergvärme som fjärrvärme till ett fast pris. Föreningen svarar för borring och utbyggnaden av undercentralerna. Avtal härför har tecknats med Energiförbättring Väst AB. Göteborgs Energi hyr anläggningen av föreningen

I slutet av förra verksamhetsåret påbörjades utbyte av uteplatsernas staket, arbetet blev färdigt november 2016.

I juni månad 2016 inleddes utbytet av radiatorer i husen utmed Gösta Berlings gata och Kavaljersgatans högra sida, dessa arbeten slutfördes i oktober 2016. Fönsterbyte har skett på loftgångsidan i loftgångshuset. Arbetena slutfördes under verksamhetsåret.

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Föreningens fastigheter kommer att utrustas med porttelefoni.

Parkeringsdäcken får nya fasader. Entrélåsen kommer att utbytas.

Inom en femårsperiod bör skarvarna mellan betongelementen i husfasaderna utbytas och enligt underhållsplanen ska även takpappsbyte ske.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 21 november, 2016. Antal röstberättigade medlemmar var 141, därav åtta genom fullmakt.

## Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Rolf Augustsson	Ordförande
Leif Bruun	Vice ordförande
Ingela Karlsson	Sekreterare

*Handskrift*

Johan Engvall	Ledamot
Anders Broberg	Ledamot
Katarina Sjöberg	Ledamot
Erik Danielsson	Ledamot
Bengt Löfqvist	Ledamot utsedd av HSB Göteborg från 20150415

I tur att avgå ur styrelsen är Erik Danielsson, Katharina Sjöberg, Ingela Karlsson Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 21 protokollförda möten.

Firmatecknare har varit Rolf Augustsson, Ingela Karlsson, Leif Bruun, Katharina Sjöberg.

### **FRITIDSVERKSAMHET**

Fritidskommittén har under verksamhetsåret varit vilande.

### **Revisorer**

Revisor har varit Yenny Manganti med Bo Fahlberg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### **REPRESENTANTER I HSBs FULLMÄKTIGE**

Föreningens representanter i HSB Göteborgs, fullmäktige har varit Rolf Augustsson, Leif Bruun, Katarina Sjöberg, Ingela Karlsson, Johan Engvall, Anders Broberg med Erik Danielsson som ersättare.

### **VALBEREDNING**

Valberedningen har haft följande sammansättning:

Lars Lindgren, Angelo Petrovski. och Lena Karlsson . Lars Lindgren har varit sammankallande.

### **ANSTÄLLDA**

Håkan Johansson är anställd av föreningen som förtroendeman.

Fastighetsskötseln och administrationen har ombesörjts av HSB Göteborg.

### **MEDLEMSANTAL**

Föreningen hade vid årets slut 1 245 medlemmar, vid årets början 1 231 medlemmar. Dessutom tillkommer HSB Göteborg med en andel.

### **LÄGENHETSÖVERLÅTELSE**

Under verksamhetsåret har 121 lägenhetsöverlåtelser skett, 99 genom försäljningar, 5 genom arv och 11 genom gåva och 3 genom bodelningar.

### **MEDLEMSINFORMATIONEN**

Under verksamhetsåret har det utkommit 10 nummer av Backadalen informerar. Nyttillkomna medlemmar kallas till information varannan vecka. Föreningens hemsida uppdateras regelbundet. Styrelsen har expeditionstid tisdagar ojämn vecka mellan kl 18.00-19.30.

*Nu*

**EKONOMI**

Föreningens ekonomiska ställning är god vilket framgår av efterföljande resultat och balansräkning.

Någon höjning av avgifterna under verksamhetsåret 20160701–20170630 kommer inte att ske. Utsikterna är också goda inför de närmsta kommande åren.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

<b>tkr</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>	<b>2013/14</b>	<b>2012/13</b>
Nettoomsättning	59 138	58 815	59 076	58 996	57 700
Resultat efter finansiella poster	4 908	4 342	5 693	2 979	7 470
Balansomslutning	366 654	365 681	365 445	362 068	363 768
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	814	814	814	814	796
Underhållsfond	78 090	75 755	70 217	67 334	60 115
Soliditet i %	25 %	24 %	22 %	21 %	20 %

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

Under året har eget kapital förändrats enligt följande(not 19)

Eget kapital IB	85 999 962
Årets resultat	<u>4 908 485</u>
Eget kapital UB	90 908 447

*ME*

**FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION**

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 030 680
Årets resultat	<u>4 908 485</u>
	8 939 165

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråkstagade ur Underhållsfond motsvarande årets kostnad	- 1 663 027
Reservering till Underhållsfond enligt underhållsplan	4 150 000
Balanserat resultat	<u>6 452 192</u>
	8 939 165

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Motioner och styrelsens förslag redovisas i ett särskilt häfte. *ml*



Org Nr: 757200-9442

# Styrelsen för Hsbs Brf Backadalen i Göteborg

Org.nr: 757200-9442

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2016-07-01 - 2017-06-30

JE AB  
WU  
25  
LH 14  
Pa





Org Nr: 757200-9442

**Hsbs Brf Backadalen i Göteborg**

		<b>2016-07-01</b>	<b>2015-07-01</b>
		<b>2017-06-30</b>	<b>2016-06-30</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	59 138 880	58 815 081
Övriga rörelseintäkter	Not 2	30 070	107 823
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>59 168 950</b>	<b>58 922 904</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-35 043 335	-32 411 303
Underhållskostnader	Not 4	-1 663 027	-4 604 657
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 861 772	-1 855 573
Personalkostnader	Not 6	-819 595	-494 697
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-8 385 229	-8 263 472
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-47 772 957</b>	<b>-47 629 702</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>11 395 993</b>	<b>11 293 202</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	96 555	445 986
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-6 584 063	-7 397 537
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-6 487 508</b>	<b>-6 951 551</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 908 485</b>	<b>4 341 651</b>

JE 2017  
2017  
2017  
2017  
2017  
2017



## Hsbs Brf Backadalen i Göteborg

## Balansräkning

2017-06-30

2016-06-30

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 11	301 054 905	295 837 447
Inventarier	Not 12	0	50 696
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	204 614	2 025 176
		<u>301 259 519</u>	<u>297 913 319</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	2 500	2 500
		<u>2 500</u>	<u>2 500</u>

Summa anläggningstillgångar

**301 262 019****297 915 819**

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar	Not 15	-47 211	-50 367
Övriga fordringar	Not 16	6 063 559	6 259 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	4 825 360	4 498 365
		<u>10 841 708</u>	<u>10 707 546</u>

Kortfristiga placeringar

Not 18 54 500 000 57 000 000

Kassa och bank

50 017 57 427

Summa omsättningstillgångar

**65 391 725****67 764 973**

## Summa tillgångar

**366 653 745****365 680 792**



## Hsbs Brf Backadalen i Göteborg

## Balansräkning

2017-06-30

2016-06-30

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

Not 19

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

3 879 506

3 879 506

Underhållsfond

78 089 776

75 755 433

81 969 28279 634 939*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 030 680

2 023 372

Årets resultat

4 908 485

4 341 651

8 939 1656 365 023

Summa eget kapital

**90 908 446****85 999 962**

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 20

250 599 391

255 933 913

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 21

5 132 908

4 380 864

Leverantörsskulder

4 676 291

4 083 617

Skatteskulder

60 637

15 000

Övriga kortfristiga skulder

Not 22

8 619 943

8 246 698

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 23

6 656 128

7 020 738

25 145 90723 746 917

Summa skulder

**275 745 298****279 680 830**

Summa Eget kapital och skulder

**366 653 745****365 680 792**

16



## Hsbs Brf Backadalen i Göteborg

### 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 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

#### Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 2,18%

#### Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### 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 30 070 367 kr (30 070 367 kr).

#### Övrigt

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

#### Övriga bokslutskommentarer

JE AB  
110  
11  
11  
11  
11



## Hsbs Brf Backadalen i Göteborg

Noter		2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	56 075 080	56 079 227
	Hyror	1 369 749	1 271 272
	Elintäkter	3 244 876	2 976 667
	Ovriga intäkter	314 105	352 845
	Bruttoomsättning	61 003 810	60 680 011
	Avsatt till inre fond	-1 864 930	-1 864 930
		<b>59 138 880</b>	<b>58 815 081</b>
<b>Not 2</b>	<b>Ovriga rörelseintäkter</b>		
	Övriga intäkter	30 070	107 823
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	7 729 326	7 514 927
	Reparationer	4 860 185	3 040 767
	El	5 047 134	4 843 296
	Uppvärmning	6 882 777	6 899 213
	Vatten	2 322 194	2 269 052
	Sophämtning	1 039 096	965 696
	Ovriga avgifter	1 600 735	1 430 232
	Förvaltningsarvoden	2 041 242	2 166 324
	Tomträttsavgäld	2 305 999	2 305 505
	Ovriga driftskostnader	1 214 646	976 291
		<b>35 043 335</b>	<b>32 411 303</b>
<b>Not 4</b>	<b>Underhållskostnader</b>		
	Byggnad invändigt	151 320	0
	VVS	0	224 012
	El och tele	728 750	240 906
	Byggnad utvändigt	594 006	3 211 512
	Marktytor	13 977	303 138
	Styr och övervakning	4 905	0
	Utrustning	170 068	625 089
		<b>1 663 027</b>	<b>4 604 657</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ovriga externa kostnader</b>		
	Fastighetsskatt	1 411 305	1 314 539
	Medlemsavgifter	297 575	296 550
	Ovriga externa kostnader	152 892	244 484
		<b>1 861 772</b>	<b>1 855 573</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	264 599	188 275
	Sammanträdesersättningar	64 350	60 500
	Revisorsarvode	24 200	22 000
	Löner och andra ersättningar	115 289	131 869
	Sociala kostnader	165 697	83 427
	Kurser och konferenser	3 710	8 625
		<b>637 845</b>	<b>494 697</b>
	<b>Övriga anställda</b>		
	Löner och ersättningar	168 000	0
	Pensionskostnader och förpliktelser	13 750	0
		<b>181 750</b>	<b>0</b>
		<b>819 595</b>	<b>494 697</b>

J. Ag  
K. Pa



## Hsbs Brf Backadalen i Göteborg

		2016-07-01	2015-07-01
Noter		2017-06-30	2016-06-30
<b>Not 7</b>	<b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	8 221 986	8 150 925
	Markanläggningar	112 547	112 547
	Inventarier	50 696	0
		<b>8 385 229</b>	<b>8 263 472</b>
<b>Not 8</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	0	18
	Ränteintäkter skattekonto	0	2 744
	Ovriga ränteintäkter	96 555	443 224
		<b>96 555</b>	<b>445 986</b>
<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	6 580 686	7 391 944
	Räntekostnader kortfristiga skulder	1 402	1 318
	Ovriga finansiella kostnader	1 975	4 275
		<b>6 584 063</b>	<b>7 397 537</b>
<b>Not 10</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	<b>4 908 485</b>	<b>4 341 651</b>
	Förslag till avsättning underhållsfond	-4 150 000	-6 939 000
	Förslag till disposition underhållsfond	1 663 027	4 604 657
	Resultat efter underhållspåverkan	2 421 512	2 007 308

u



## Hsbs Brf Backadalen i Göteborg

Noter	2017-06-30	2016-06-30
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	377 692 266	366 816 562
Årets investeringar	13 551 991	10 875 704
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	391 244 257	377 692 266
Ingående ackumulerade avskrivningar	-86 131 592	-77 980 667
Årets avskrivningar	-8 221 986	-8 150 925
Utgående avskrivningar	-94 353 578	-86 131 592
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>296 890 679</b>	<b>291 560 674</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 501 867	4 501 867
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 501 867	4 501 867
Ingående ackumulerade avskrivningar	-225 094	-112 547
Årets avskrivningar	-112 547	-112 547
Utgående avskrivningar	-337 641	-225 094
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>4 164 226</b>	<b>4 276 773</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>301 054 905</b>	<b>295 837 447</b>
Taxeringsvärde för 71:1, 72:1, 73:1, 74:1, 100:1, 101:1 och 866:726		
Byggnad - bostäder	493 000 000	493 000 000
Byggnad - lokaler	7 672 000	7 672 000
	500 672 000	500 672 000
Mark - bostäder	206 000 000	206 000 000
Mark - lokaler	5 772 000	5 772 000
	211 772 000	211 772 000
Taxeringsvärde totalt	712 444 000	712 444 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	623 437	623 437
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	623 437	623 437
Ingående avskrivningar	-572 741	-572 741
Årets avskrivningar	-50 696	0
Utgående avskrivningar	-623 437	-572 741
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>50 696</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Pågående nyanläggningar p-däck samt bergvärme etapp två.	204 614	2 025 176
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	2 500	2 500
<b>Not 15 Kundfordringar</b>		
Hyses och avgiftsfordringar	-47 211	-50 367
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	5 617 646	5 923 284
Skattekonto	445 913	336 264
	6 063 559	6 259 548
<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	3 457 256	3 264 779
Upplupna intäkter	1 368 104	1 233 586
	4 825 360	4 498 365



## Hsbs Brf Backadalen i Göteborg

Noter 2017-06-30 2016-06-30

**Not 18 Kortfristiga placeringar**

Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2017-07-01	2017-06-30	3 mån	0,15%	18 000 000
HSB Göteborg	2017-05-31	2017-08-31	3 mån	0,15%	7 500 000
HSB Göteborg	2017-06-30	2017-09-30	3 mån	0,15%	4 000 000
HSB Göteborg	2017-05-31	2017-08-31	3 mån	0,15%	15 000 000
HSB Göteborg	2017-04-30	2017-07-31	3 mån	0,15%	2 000 000
HSB Göteborg	2017-01-31	2017-07-31	6 mån	0,20%	8 000 000
					<b>54 500 000</b>

**Not 19 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 683 643	195 863	75 755 433	2 023 372	4 341 651
Res disp enl. stämmobeslut			2 334 343	2 007 308	-4 341 651
Årets resultat					4 908 485
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>3 683 643</b>	<b>195 863</b>	<b>78 089 776</b>	<b>4 030 680</b>	<b>4 908 485</b>

**Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	30461061	2,88%	2019-03-28	19 857 426	427 260
SE-Banken Bolån	32408370	2,88%	2019-03-28	8 451 572	181 824
SE-Banken Bolån	33976526	1,64%	2020-05-16	18 810 000	0
SE-Banken Bolån	36325488	3,40%	2021-05-28	21 543 750	225 000
SE-Banken Bolån	36747005	3,95%	2018-09-28	9 690 952	100 684
SE-Banken Bolån	36910895	3,71%	2019-10-28	12 170 423	263 140
SE-Banken Bolån	38233491	1,33%	2018-11-28	18 200 000	0
SE-Banken Bolån	38637592	1,19%	2020-04-02	15 399 000	700 000
SE-Banken Bolån	40859349	1,43%	2021-03-28	20 240 625	0
SE-Banken Bolån	40859357	1,43%	2021-03-28	20 240 625	0
SE-Banken Bolån	40940596	1,25%	2021-04-28	9 050 000	100 000
Stadshypotek	211978	1,10%	2019-07-30	1 891 000	0
Stadshypotek	211979	1,10%	2019-07-30	6 742 500	250 000
Swedbank Hypotek	2751623048	3,36%	2019-06-25	17 700 000	200 000
Swedbank Hypotek	2755514367	3,31%	2018-04-13	9 050 000	100 000
Swedbank Hypotek	2852408174	3,83%	2018-02-23	14 918 570	285 000
Swedbank Hypotek	2858598002	0,73%	2017-12-21	31 775 856	2 300 000
				255 732 299	5 132 908

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

250 599 391

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

230 067 759

**Ställda säkerheter:**

Fastighetsinteckningar

280 279 000

280 279 000

**Not 21 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

5 132 908

4 380 864

**Not 22 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	8 400	8 085
Arbetsgivaravgifter	8 797	4 831
Mervärdesskatt	-3 566	2 650
Inre fond	8 576 479	8 201 887
Övriga kortfristiga skulder	29 833	29 245
	<b>8 619 943</b>	<b>8 246 698</b>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large signature and some illegible scribbles.





## Hsbs Brf Backadalen i Göteborg

Noter	2017-06-30	2016-06-30
<b>Not 23</b> Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	356 411	696 632
Ovriga upplupna kostnader	1 168 340	1 267 775
Förutbetalda hyror och avgifter	5 131 377	5 056 331
	<b>6 656 128</b>	<b>7 020 738</b>

Göteborg 18/10 2017  
Anders Broberg  
Bengt Lörquist  
Erik Danielsson  
Ingela Karlsson  
Johan Engvall  
Katarina Sjöberg  
Leif Bruun  
Rolf AugustssonVår revisionsberättelse har 25-10-2017 avgivits beträffande denna årsredovisning  
Yenni MangantiAv föreningen vald revisor  
Yenni Manganti  
Magnus Emilsson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Backadalen i Göteborg, org.nr. 757200-9442

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Backadalen i Göteborg för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 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 revisionsssed 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Backadalen i Göteborg för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 förtlöpa 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 trygghetssätt.

### 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.

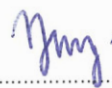
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Göteborg den 13 / 10 2017



Magnus Emilsson 171025  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Yenny Manganti  
Av föreningen vald revisor



*Låt tusen blommor blomma och låt tusen träd och buskar förgylla vårt Backadalen.*



Besök vår hemsida: Här är adressen <https://www.hsb.se/goteborg/brf/backadalen/>  
Du kan också googla HSB Backadalen för att få fram sidan.