

# HSB Brf Bäckebol



ÅRSREDOVISNING, **2018**

## ORDFÖRANDE HAR ORDET

Vår stadsdel genomgår just nu en stor förvandling. Byggnationen av de första delarna i vad som ska bli Selma stad är i full gång och nu börjar det nya Hisings Backa ta form. Under året slutförs de första av de nybyggda bostadsrätterna och såväl det nya stadsdelshuset som handelshuset kommer att vara klara för inflyttning. I årsskiftet 2018/2019 slutfördes den andra delen i det blivande Selma Lagerlöfs parkstråk. Därmed är hälften av parkområdet färdigställt. Resterande två etapper slutförs under de kommande åren med bland annat byggnation av en ny kommunal lekplats i gränslandet till vår förening.

För att följa med i den spännande utvecklingen i närområdet så sker också stora saker i vår förening. 2018 var ett viktigt år. Styrelsen slutförde samtliga konsultundersökningar i fasadprojektet, en arkitekt anlätades för att gestalta fasaderna och i juni månad hölls en extrastämma där medlemmarna i demokratisk anda fick besluta hur vårt gemensamma bostadsområde ska se ut för långt tid framöver. På extrastämman beslutade medlemmarna också att styrelsen i fasadprojektet ska arbeta vidare med förlängning och inglasning av alla balkonger. Med detta sagt kan det konstateras att vår förening kommer att hålla en mycket hög standard när fasadprojektet är klart. På så sätt kommer HSB brf Bäckebo att förbli en attraktiv förening i en helt ombyggd stadsdel som alltmer växer ihop med de centrala delarna av staden. Tillsammans med hela styrelsen hoppas jag att du nyfiket vill följa med på HSB brf Bäckebo's fortsatta resa mot framtiden.

En faktor som uppmärksammas alltmer i media är bostadsrättsföreningarnas ekonomiska ställning. Därför vill jag belysa något om vår förenings situation. Vid verksamhetsårets slut kan fastställas att HSB brf Bäckebo är en förening med utomordentligt god ekonomi. Årets resultat uppgår till 2,6 mkr efter avsättning om 6,6 mkr till fonden för yttre underhåll. Trots en årlig amorteringstakt på hela 3,2 %, vilket motsvarar cirka 3 mkr, så ökar de likvida medlen i föreningen med 7 mkr vilket resulterar i ett sparande på 10 mkr under verksamhetsåret. En respektabel summa för en bostadsrättsförening med en total omsättning på ungefär 34 mkr. Föreningens stora kassa ihop med en skuldsättning på endast 1 959 kr/kvm boyta ger synnerligen stabila förutsättningar för de kommande årens ekonomiska utveckling och underhållsåtgärder.

Styrelsen arbetar för dig, för oss alla och för föreningen såväl nu som för framtiden!

Kristofer Weiler, ordförande HSB brf Bäckebo

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BÄCKEBOL I GÖTEBORG

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB brf Bäckebo är ett privat bostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen har fastighetsbeteckningarna:

Backa 99:3

Backa 99:4

Backa 866:730

vilka är upplåtna med tomträtt.

samt

Backa 866:723

vilken är upplåten med arrende.

Avtalet om tomträtt löper ut i slutet av 2022.

I fastigheterna finns 28 bostadshus mellan 2 - 6 våningar med totalt 570 lägenheter och 19 lokaler med hyresrätt samt 14 servicebyggander såsom bland annat tvättstugor och miljöhus. Det finns 609 p-platser varav 36 gästparkeringar. Föreningen har också 7 stycken MC-platser.

Den totala boytan uppgår till 42 207 kvm.

Den totala lokalytan uppgår till 1 270 kvm.

Totalytan i fastigheterna uppgår därmed till 43 477 kvm.

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

### I fastigheterna finns bostadshus med adresserna:

Cederflychts gata

Bäckebostrycken

Bäckeboängen

Friedländers gata 

Föreningens 570 bostäder fördelar sig på typ och antal enligt tabellen nedan:

Antal rum	Antal lgh typer	Antal lgh	Andel
1 rok	4	29	5,09 %
2 rok	5	278	48,77 %
3 rok	4	176	30,88 %
4 rok	3	63	11,05 %
5 rok	1	24	4,21 %
<b>Summa</b>		<b>570</b>	<b>100,00 %</b>

n)

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Månadsavgifterna för lägenheterna höjdes med 3 % den 1 januari 2018. Från och med den 1 januari 2019 har månadsavgifterna höjts med 3 %.

Styrelsen följer den reviderade underhållsplanen, Miljöanpassad Underhålls- och Förnyelse Analys (MUFA), som uppdateras varje år och därmed kan planerade åtgärder tidigareläggas eller förskjutas.

Den 14 juni 2018 hölls en extrastämma med anledning av planeringen inför fasadprojektet. Medlemmarna beslutade då hur fasaderna skulle se ut samt att alla balkonger skulle förlängas och glasas in. Styrelsen arbetar vidare med projektet efter dessa förutsättningar.

### **Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:**

Framtagande av gestaltningsförslag på nya fasader.

Konsultutredningar samt framtagande av förfrågningsunderlag inför fasadprojektet.

Omläggning av plattor vid 17 entréer.

Upprätning av kantsten utmed Cederflychts gata 9-13.

Byte av mur mellan Cederflychts gata 11-13.

Byte av tre stycken takfläktar.

Säkerhetsbesiktning av samtliga lekplatser, tvättstugor och hissar.

Brandöversyn har genomförts och felanmärkningar har åtgärdats.

Årligt underhåll av garageportar i p-däck och hissar i loftgångshusen.

### **Planerat och pågående underhåll samt reparationer inom det närmaste året**

Uppstart av fasadprojektet.

Underhåll av utemöbler. 

Styrelsen har uppdaterat finansanalysen för de kommande 5 åren. I en sådan analys har man att ta hänsyn till en uppskattning av hur drifts- och kapitalkostnaderna t.ex. uppvärmning, vatten, reparationer, el och räntekostnader utvecklar sig. Storleken på våra kostnader avgörs alltså till stor del av dig som medlem. Samtidigt måste även pengar avsättas till det planerade underhållet. Detta är alltså ett sparande för framtida större utgifter.

Nedan nämns några redan kända faktorer, som i sammanhanget är negativa för den kommande utvecklingen av föreningens kostnader:

Prisindexering av vattenavgifter, fjärrvärme samt sophämningskostnader  
Bristfällig sortering, återvinning och hantering av sopavfall  
Omförhandling av avtalet gällande tomträttsavgift (slutet av år 2022)

Efterfrågan på bostäder de närmaste åren kan förväntas bli stor p.g.a. den ringa nyproduktionen de senaste åren samt det låga ränteläget. Under de närmaste åren kommer dessutom området kring Selma Lagerlöfs Torg att helt förvandlas då mer än 3000 nya bostäder ska byggas i det som kallas Selma Stad. Förutsättningen för att HSB brf Bäckebo ska fortsätta vara ett attraktivt område för de som söker bostad är alltså stora om vi alla tillsammans gör vårt bästa för att värna om vår gemensamma egendom. Genom att vara sparsamma med förbrukningen av vatten, värme och att rätt utnyttja kompostering och övrig sophantering kan vi hålla driftskostnaderna nere och bidra till en låg avgiftsnivå. Detta tillsammans med välskötta fastigheter och en tilltalande utemiljö kommer att bidra till att göra vår förening till ett ställe där man trivs. Detta gör våra lägenheter attraktiva på marknaden och kommer i slutändan att kunna ge högre överlåtelsepriser. <sup>M)</sup>

## MEDLEMSINFORMATION

### FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdagen den 26:e april 2018. Vid stämman deltog 62 röstberättigade medlemmar varav 4 stycken med fullmakt.

Föreningen hade vid årets början 721 medlemmar och vid årets slut 726 medlemmar.

Under året har 59 lägenheter överlåtits genom köp, arv, gåva och bodelning. Omflyttningar inom föreningen ingår.

### STYRELSE

Kristofer Weiler	Ordförande
Rebecka Larsson	Sekreterare
Jonas Olofsson	Ledamot
Eira Hillerström	Ledamot
Baland Ali	Ledamot
Andreas Grüner	Ledamot
David Skarin	Ledamot utsedd av HSB Göteborg

Skötseln av föreningen kräver daglig medverkan av styrelsen. Av denna anledning beslutade styrelsen att utse kontaktpersoner i viktiga huvudfrågor.

### Kontaktperson i ekonomifrågor

Kristofer Weiler

### Kontaktperson i teknisk förvaltning

Baland Ali

### Kontaktperson i miljöfrågor

Jonas Olofsson

### Kontaktperson fritidsverksamhet

Andreas Grüner

### Kontaktperson NABO

Rebecka Larsson

### Brandskyddsansvarig

Andreas Grüner 

### Ansvarig för hemsidan

Kristofer Weiler

### Firmatecknare, två i förening, har varit:

Kristofer Weiler                      Baland Ali  
Rebecka Larsson

Styrelsen har under året hållit 19 sammanträden.

### Mandatperioden utlöper för nedanstående vid kommande ordinarie föreningsstämma:

Baland Ali                                  Rebecka Larsson  
Eira Hillerström

### REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIGE

Kristofer Weiler  
Rebecka Larsson  
Jonas Olofsson

Som suppleanter har i förekommande fall övriga medlemmar i styrelsen kallats.

### REVISORER

Revisor har varit Glenn Gustavsson med Lennart Hillqvist som suppleant valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB.

### VALBEREDNING

Inga-Lill Carlander – sammankallande  
Ronny Engdahl  
Carl-Henrik Hagman

## FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	33 867	32 895	33 191	33 528	33 265
Resultat efter finansiella poster	7 543	7 406	6 919	5 222	4 045
Balansomslutning	145 641	140 076	135 125	129 631	126 786
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	747	726	726	726	726
Underhållsfond	34 774	22 384	15 464	11 926	9 315
Soliditet i %	32 %	28 %	23 %	19 %	15 %



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	6 385 250	0	0	6 385 250
Fond för yttre underhåll	22 383 604	7 405 944	4 984 111	34 773 658
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>28 768 854</b>	<b>7 405 944</b>	<b>4 984 111</b>	<b>41 158 908</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	2 710 110		-4 984 111	-2 274 001
Årets resultat	7 405 944	-7 405 944	7 543 443	7 543 443
<b>S:a ansamlad vinst/förlust</b>	<b>10 116 054</b>	<b>-7 405 944</b>	<b>2 559 332</b>	<b>5 269 442</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>38 884 908</b>	<b>0</b>	<b>7 543 443</b>	<b>46 428 350</b>

\*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 6 600 000 kr samt disposition ur med 1 615 889 kr.

## RESULTATDISPOSITION

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.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2018 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-2 274 001
Årets resultat	<u>7 543 443</u>
	5 269 442

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	5 269 442 <sup>n)</sup>
---------------------	-------------------------



Org Nr: 757202-7204

# Styrelsen för Hsb Brf Bäckebol i Göteborg

Org.nr: 757202-7204

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

**Hsb Brf Bäckebol i Göteborg**

		<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	33 867 031	32 895 118
Övriga rörelseintäkter	Not 2	232 070	393 242
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>34 099 101</b>	<b>33 288 360</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-20 605 513	-20 727 646
Underhållskostnader	Not 4	-1 615 889	-595 042
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 157 770	-1 062 977
Personalkostnader	Not 6	-478 693	-432 189
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 330 714	-1 330 714
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-25 188 580</b>	<b>-24 148 568</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 910 521</b>	<b>9 139 792</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	99 517	79 113
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 466 595	-1 812 961
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 367 078</b>	<b>-1 733 848</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>7 543 443</b>	<b>7 405 944</b>

**Hsb Brf Bäckebol i Göteborg****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 94 443 034 95 762 232

Inventarier

Not 12 19 312 30 82894 462 346 95 793 060*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 1 200 1 2001 200 1 200

Summa anläggningstillgångar

**94 463 546 95 794 260****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 32 390 53 957

Övriga fordringar

Not 15 5 162 532 5 136 509

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 2 410 979 2 319 6387 605 901 7 510 104

Kortfristiga placeringar

Not 17 43 571 469 36 771 469

Summa omsättningstillgångar

**51 177 370 44 281 573****Summa tillgångar****145 640 916 140 075 833**

**Hsb Brf Bäckebol i Göteborg****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

6 385 250

6 385 250

Underhållsfond

34 773 658

22 383 604

41 158 90828 768 854*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-2 274 001

2 710 110

Årets resultat

7 543 443

7 405 944

5 269 44210 116 053

Summa eget kapital

**46 428 350****38 884 907****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

82 666 824

85 398 824

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

2 732 000

2 800 000

Leverantörsskulder

3 461 876

3 225 712

Skatteskulder

51 490

38 950

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

5 521 768

5 278 540

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

4 778 608

4 448 900

16 545 74215 792 102

Summa skulder

**99 212 566****101 190 926****Summa Eget kapital och skulder****145 640 916****140 075 833**

**Hsb Brf Bäckebol i Göteborg**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	7 543 443	7 405 944
Avskrivningar	1 330 714	1 330 714
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	8 874 157	8 736 658
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-101 026	-172 227
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	821 640	59 513
Kassaflöde från löpande verksamhet	9 594 771	8 623 944
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 800 000	-2 515 030
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 800 000	-2 515 030
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>6 794 771</b>	<b>6 108 914</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>41 773 971</b>	<b>35 665 058</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>48 568 742</b>	<b>41 773 971</b>



Org Nr: 757202-7204

## Hsb Brf Bäckebol 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 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

#### 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.

#### Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

#### 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 22 274 241 kr (22 274 241 kr).

#### Övrigt

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

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året. 



## Hsb Brf Bäckebol i Göteborg

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	31 546 687	30 627 504
	Hyror	1 017 401	1 020 113
	Elintäkter	1 329 108	1 273 324
	Övriga intäkter	923 836	924 178
	Bruttoomsättning	34 817 032	33 845 119
	Avsatt till inre fond	-950 001	-950 001
		<b>33 867 031</b>	<b>32 895 118</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Övriga intäkter	232 070	393 242
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	4 490 960	4 603 106
	Reparationer	2 806 904	3 142 200
	El	2 389 438	2 339 712
	Uppvärmning	4 528 618	4 346 843
	Vatten	1 203 234	1 178 588
	Sophämtning	706 381	710 846
	Övriga avgifter	1 194 662	1 195 298
	Förvaltningsarvoden	1 708 042	1 477 983
	Tomträttsavgäld	1 417 384	1 417 162
	Övriga driftskostnader	159 890	315 909
		<b>20 605 513</b>	<b>20 727 646</b>
<b>Not 4</b>	<b>Underhållskostnader</b>		
	VVS	162 881	481 589
	Fasadprojekt	1 437 393	0
	Markytor	0	58 464
	Garageportar	15 615	20 370
	Utrustning	0	34 619
		<b>1 615 889</b>	<b>595 042</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Fastighetsskatt	823 690	811 150
	Medlemsavgifter	177 000	177 000
	Övriga externa kostnader	157 080	74 827
		<b>1 157 770</b>	<b>1 062 977</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	220 000	210 000
	Sammanträdesersättningar	101 700	75 600
	Revisorsarvode	10 000	10 000
	Löner och andra ersättningar	38 540	37 400
	Sociala kostnader	108 453	97 189
	Kurser och konferenser	0	2 000
		<b>478 693</b>	<b>432 189</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	1 319 198	1 319 198
	Inventarier	11 516	11 516
		<b>1 330 714</b>	<b>1 330 714</b>
<b>Not 8</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter skattekonto	0	57
	Övriga ränteintäkter	99 517	79 056
		<b>99 517</b>	<b>79 113</b>
<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 464 925	1 811 501
	Övriga finansiella kostnader	1 670	1 460
		<b>1 466 595</b>	<b>1 812 961</b>
<b>Not 10</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	7 543 443	7 405 944
	Förslag till avsättning underhållsfond	-6 600 000	-6 600 000
	Extra avsättning underhållsfond	0	-1 400 986
	Förslag till disposition underhållsfond	1 615 889	595 042
	Resultat efter underhållspåverkan	2 559 332	0





## Hsb Brf Bäckebol i Göteborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	128 753 341	128 753 341
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 753 341	128 753 341
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 991 109	-31 671 911
Årets avskrivningar	-1 319 198	-1 319 198
Utgående avskrivningar	-34 310 307	-32 991 109
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>94 443 034</b>	<b>95 762 232</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>94 443 034</b>	<b>95 762 232</b>
Taxeringsvärde för Backa 99:3, 99:4 och 866:730		
Byggnad - bostäder	302 000 000	302 000 000
Byggnad - lokaler	4 533 000	4 533 000
	306 533 000	306 533 000
Mark - bostäder	126 000 000	126 000 000
Mark - lokaler	1 627 000	1 627 000
	127 627 000	127 627 000
Taxeringsvärde totalt	434 160 000	434 160 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 891 658	1 891 658
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 891 658	1 891 658
Ingående avskrivningar	-1 860 830	-1 849 314
Årets avskrivningar	-11 516	-11 516
Utgående avskrivningar	-1 872 346	-1 860 830
<b>Bokfört värde</b>	<b>19 312</b>	<b>30 828</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	1 200	1 200
<b>Not 14 Kundfordringar</b>		
Hyses och avgiftsfordringar	29 990	51 557
Övriga kundfordringar	2 400	2 400
	<b>32 390</b>	<b>53 957</b>
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	4 997 273	5 002 502
Skattekonto	161 193	129 941
Övrigt	4 066	4 066
	<b>5 162 532</b>	<b>5 136 509</b>
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	2 368 500	2 294 010
Upplupna intäkter	42 479	25 628
	<b>2 410 979</b>	<b>2 319 638</b>



## Hsb Brf Bäckebol i Göteborg

Noter 2018-12-31 2017-12-31

## Not 17 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2018-10-29	2019-04-30	6 mån	0,20%	2 000 000
HSB Göteborg	2018-10-31	2019-04-30	6 mån	0,20%	5 000 000
HSB Göteborg	2018-11-30	2019-05-31	6 mån	0,20%	10 000 000
HSB Göteborg	2018-04-30	2019-04-30	12 mån	0,25%	1 000 000
HSB Göteborg	2018-04-30	2019-04-30	12 mån	0,25%	1 000 000
HSB Göteborg	2018-04-30	2019-04-30	12 mån	0,25%	2 000 000
HSB Göteborg	2018-07-31	2019-07-31	12 mån	0,25%	2 000 000
HSB Göteborg	2018-07-31	2019-07-31	12 mån	0,25%	1 500 000
HSB Göteborg	2018-08-31	2019-08-31	12 mån	0,25%	2 000 000
HSB Göteborg	2018-01-31	2019-01-31	12 mån	0,25%	1 500 000
HSB Göteborg	2018-02-25	2019-02-28	12 mån	0,25%	2 000 000
HSB Göteborg	2018-03-31	2019-03-31	12 mån	0,25%	2 000 000
HSB Göteborg	2018-04-26	2019-04-30	12 mån	0,25%	2 000 000
HSB Göteborg	2018-05-05	2019-05-31	12 mån	0,25%	2 000 000
HSB Göteborg	2018-06-05	2019-06-30	12 mån	0,25%	1 500 000
HSB Göteborg	2018-07-24	2019-07-31	12 mån	0,25%	2 000 000
HSB Göteborg	2018-08-14	2019-08-31	12 mån	0,25%	1 500 000
HSB Göteborg	2018-09-12	2019-09-30	12 mån	0,25%	1 000 000
Lägenhet i eget förvar					571 469

43 571 469

Fasträntepacering

43 571 469

36 771 469

43 571 469

36 771 469

## Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788865577	0,41%	2019-01-30	6 811 296	137 000
SBAB	25227476	2,57%	2024-11-13	6 713 203	95 000
SBAB	26466865	2,53%	2025-09-18	9 079 722	350 000
SE-Banken Bolån	34191530	1,42%	2021-10-28	8 937 500	250 000
SE-Banken Bolån	36183616	2,94%	2019-03-28	5 117 000	140 000
SE-Banken Bolån	37609625	2,63%	2019-05-28	10 625 908	160 000
SE-Banken Bolån	40343393	0,93%	2020-09-28	16 825 000	700 000
Swedbank Hypotek	2856073008	2,09%	2025-02-25	6 548 714	150 000
Swedbank Hypotek	2857007591	2,09%	2022-11-25	4 100 000	150 000
Swedbank Hypotek	2950242251	0,53%	2019-03-25	10 640 481	600 000

85 398 824

2 732 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

82 666 824

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

71 738 824

## Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

98 866 600

98 866 600

## Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

2 732 000

2 800 000

## Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	26 322	19 130
Arbetsgivaravgifter	23 302	16 814
Mervärdesskatt	6 076	5 966
Inre fond	5 465 667	5 236 229
Övriga kortfristiga skulder	400	400


5 521 768

5 278 540



## Hsb Brf Bäckebol i Göteborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	68 249	73 076
Ovriga upplupna kostnader	1 850 417	1 566 187
Förutbetalda hyror och avgifter	2 859 942	2 809 637
	<b>4 778 608</b>	<b>4 448 900</b>

Göteborg 1 / 4 2019  
Andreas Grüner  
Baland Ali  
David Skarin  
Eira Hillerström  
Jonas Olofsson  
Kristofer Weller  
Rebecka LarssonVår revisionsberättelse har 08-09-19 avgivits beträffande denna årsredovisning  
Glenn Gustavsson  
Av föreningen vald revisor  
Malin Johannesson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bäckebol i Göteborg, org.nr. 757202-7204

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bäckebol i Göteborg för räkenskapsåret 2018.

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 31 december 2018 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är beroende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

### Upplysning av särskild betydelse

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar


Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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 Bäckebol i Göteborg för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Göteborg den 8/4 2019



Malin Johannesson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

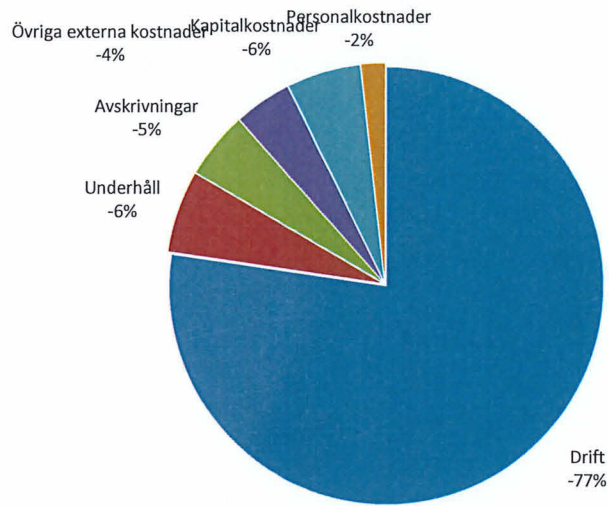


Glenn Gustavsson

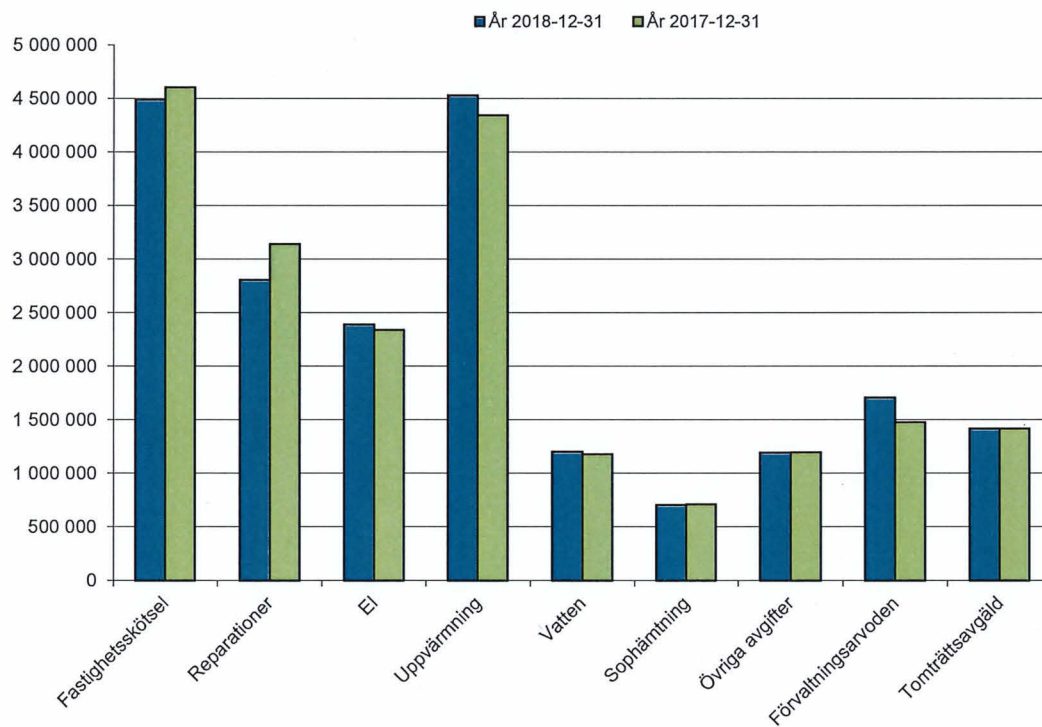
Av föreningen vald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



**BILAGA 1 – NYCKELTAL****Nyckeltal****(kr/kvm boyta och år)**

	2018	2017	Differens 2018-2017	% Differens 2018-2017	2016
<b>Årsavgift</b>	747 kr	726 kr	21 kr	3,0 %	726 kr
<b>Elkostnad</b>	56,6 kr	55,4 kr	1,2 kr	2,1 %	55,9 kr
<b>Uppvärmningskostnad</b>	107,3 kr	103,0 kr	4,3 kr	4,2 %	116,8 kr
<b>Vattenkostnad</b>	28,5 kr	27,9 kr	0,6 kr	2,1 %	33,4 kr
<b>Sophämtning</b>	16,7 kr	16,8 kr	-0,1 kr	-0,6 %	15,4 kr
<b>-varav ordinarie sophämtning</b>	10,9 kr	10,3 kr	0,6 kr	6,0 %	10,4 kr
<b>-varav container miljöstationen</b>	4,5 kr	5,3 kr	-0,8 kr	-14,8 %	4,4 kr
<b>-varav kompostering*</b>	1,4 kr	1,3 kr	0,1 kr	4,9 %	0,6 kr
<b>Belåningsgrad (långfristiga skulder)</b>	1 959 kr	2 023 kr	-64 kr	-3,2 %	2 095 kr

\*i kompostering ingår reparation och underhåll av kompostkvarnar med mera.

**Räntekostnader och räntekänslighet**

	2018	2017	Differens 2018-2017	% Differens 2018-2017	2016
<b>Räntekostnader/ Nettoomsättning</b>	4,3 %	5,4 %	-1,1 %	-21,0 %	8,3 %
<b>Skuldbörda och räntekänslighet</b>	2,42	2,57	-0,15	-5,5 %	2,66

**Viktad snittränta på föreningens lån**

	2018	2017	Differens 2018-2017	2016
<b>Viktad snittränta</b>	1,666 %	1,688 %	-0,022 %	2,435 %

## BILAGA 2 – FÖRBRUKNING

