

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Nybygget

Org. nr: 757200-8956

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2002.01.01 – 2002.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

För

HSB Bostadsrättsförening Nybygget

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Renovering och ommålning av husets fasader och balkonger är planerat till 2003. Under året har upphandlingen av dessa arbeten påbörjats.

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningens fastigheter har besiktigats 2002-06-19.

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

- En av torktumlarna har bytts ut.
- En ny takfläkt har installerats ovanför D-uppgången.
- Putsen har lagats på tvättstugans vägg mot Klamparegatan.
- En injustering av fastighetens värmesystem har utförts.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

En ekonomisk analys för de närmaste fem åren har under året upprättats av HSB. Enligt denna analys som är baserad på byggnadens underhållsplan, kommer föreningen att kunna genomföra planerade framtida underhållsåtgärder utan några väsentliga avgiftshöjningar.

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7/5 2002. I stämman deltog 26 medlemmar.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 148 medlemmar.
Under året har 13 lägenheter överlåtits.

Styrelse samt suppleanter fram till stämman 2002-05-07

Klas Öhberg	ordförande
Kristina Geidenmark	vice ordförande
Anna-Pia Johansson	sekreterare
Eric Nilsson	ledamot
Martin Claesson	ledamot
Emma Nilsson	utsedd av HSB-förening
Johan Wideberg	suppleant
Lars Guditz	suppleant

Styrelse samt suppleanter från och med stämman

Klas Öhberg	ordförande
Henrik Johansson	vice ordförande
Anna-Pia Johansson	sekreterare
Eric Nilsson	ledamot
Kristin Geidenmark	ledamot (t.o.m 020917)
Emma Nilsson	utsedd av HSB-förening
Johan Wideberg	suppleant
Lars Gudit	suppleant
Lina Jansson	suppleant
Lukas Lundblad	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Klas Öhberg och Anna-Pia Johansson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Klas Öhberg, Eric Nilsson, Anna-Pia Johansson och Kristin Geidenmark, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Kalle Ström med Agneta Ström som suppleant, vald av föreningen samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Klas Öhberg vald av stämman.

Valberedning

Valberedningen har varit Sven Knutsson, Germund Carlsson, Bengt Johansson och Bitte Walli valda av stämman.

EKONOMI

Avgifter och hyror;

Årsavgifterna har under 2002 varit oförändrade.

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.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst, 496.664 kronor, avsätts till yttre fond.



HSB Brf NYBYGGET

Resultaträkning		2002-01-01 - 2002-12-31	2001-01-01 - 2001-12-31
Nettoomsättning	Not 1	<u>4 804 491</u>	<u>4 801 157</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-1 755 927	-1 721 573
Underhåll	Not 3	-601 000	-509 000
Fastighetsskatt		-234 990	-147 625
Tomträttsavgäld		-860	-860
Avskrivningar	Not 4	<u>-564 090</u>	<u>-565 331</u>
		<u>-3 156 867</u>	<u>-2 944 389</u>
Rörelseresultat		<u>1 647 624</u>	<u>1 856 768</u>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	111 655	58 826
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 262 615</u>	<u>-1 444 854</u>
		<u>-1 150 960</u>	<u>-1 386 028</u>
Årets resultat		<u>496 664</u>	<u>470 740</u>



HSB Brf NYBYGGET

Balansräkning		2002-12-31	2001-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7	21 763 712	22 325 712
Mark	Not 7	678 000	678 000
Inventarier	Not 7	6 270	8 360
		<u>22 447 982</u>	<u>23 012 072</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 8	1 500	1 500
		<u>1 500</u>	<u>1 500</u>
Summa anläggningstillgångar		22 449 482	23 013 572
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 772	1 126
Skattefordringar		234 163	286 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	111 113	49 573
		<u>352 048</u>	<u>336 921</u>
Kortfristiga placeringar	Not 10	3 300 000	1 000 000
Kassa och bank			
Avräkningskonto HSB Göteborg		1 102 030	2 194 379
Handkassa		3 000	3 000
Medlemskonto Fonus		984	904
		<u>1 106 014</u>	<u>2 198 283</u>
Summa omsättningstillgångar		4 758 062	3 535 204
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>27 207 544</u>	<u>26 548 776</u>



HSB Brf NYBYGGET

Balansräkning		2002-12-31	2001-12-31
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	Not 11		
Insatser		149 815	149 815
		<u>149 815</u>	<u>149 815</u>
Fritt eget kapital	Not 11		
Dispositionsfond		1 614 812	1 144 072
Årets resultat		496 664	470 740
		<u>2 111 477</u>	<u>1 614 812</u>
Summa eget kapital		2 261 292	1 764 627
Avsättningar			
Fond för yttre underhåll		1 998 072	1 613 704
		<u>1 998 072</u>	<u>1 613 704</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	22 118 240	22 512 404
Övriga skulder	Not 13	13 500	13 200
		<u>22 131 740</u>	<u>22 525 604</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		284 097	150 091
Övriga skulder	Not 14	16 418	15 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	515 925	479 314
		<u>816 440</u>	<u>644 841</u>
Summa skulder		24 946 252	24 784 149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>27 207 544</u>	<u>26 548 776</u>
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		27 188 000	27 188 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



HSB Brf NYBYGGET

Noter

2002-01-01 - 2002-12-31	2001-01-01 - 2001-12-31
----------------------------	----------------------------

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed.

Byggnader

Avskrivning sker med 2 % årligen beräknat på fastigheternas anskaffningsvärde.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Enligt årsredovisningslagen är en avsättning en förpliktelse till utomstående.

De avsättningar som upptas i balansräkningen avser emellertid underhållsåtgärder i föreningens fastigheter.

Avsättningar till fond för yttre underhåll av föreningens fastigheter görs enligt föreningens underhållsplan.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Medelantal anställda

Män	1	1
Kvinnor	0	0
Summa	1	1

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Förtroendevalda

Styrelsearvode	40 500	42 435
Revisorsarvode	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	1 000	0
Sociala kostnader	12 658	12 632
Utbildning och andra personalkostnader	5 182	3 744
Summa	63 340	62 811



HSB Brf NYBYGGET

Noter		2002-01-01 - 2002-12-31	2001-01-01 - 2001-12-31
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	129 115	136 918
	Sociala kostnader	33 913	38 483
	Uttagsbeskattning	43 163	39 569
	Pensionskostnader och förpliktelser	6 486	5 337
	<i>Summa</i>	<u>212 677</u>	<u>220 307</u>
	Totalt	276 017	283 118
Revisionsarvode till BoRevision ingår i förvaltningsarvode enligt not 2.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 541 340	4 542 084
	Hyrer	253 061	247 509
	Övriga intäkter	10 090	11 564
		<u>4 804 491</u>	<u>4 801 157</u>
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	262 816	265 268
	Reparationer	57 041	80 536
	Taxebundna utgifter och uppvärmning:		
	El	129 385	127 137
	Uppvärmning	641 391	606 404
	Vatten	138 690	136 611
	Sophämtning	73 105	61 505
	Övriga avgifter	103 490	110 333
	Förvaltningsarvoden inkl revision	111 996	107 188
	Administrativa och tekniska tilläggstjänster	23 845	13 663
	Vicevärdsavtal	63 724	61 281
	Övriga driftskostnader	150 443	151 647
		<u>1 755 927</u>	<u>1 721 573</u>
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Underhåll	216 632	86 381
	Avsättning till fond för yttre underhåll	601 000	509 000
	Disposition ur fond för yttre underhåll	-216 632	-86 381
		<u>601 000</u>	<u>509 000</u>
Not 4	Avskrivningar		
	Byggnader	562 000	562 000
	Inventarier	2 090	3 331
		<u>564 090</u>	<u>565 331</u>



HSB Brf NYBYGGET

		2002-01-01 -	2001-01-01 -
Noter		2002-12-31	2001-12-31
<hr/>			
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkning HSB	34 334	32 171
	Övriga ränteintäkter	77 321	26 655
		<hr/>	<hr/>
		111 655	58 826
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 262 615	1 444 854
		<hr/>	<hr/>
		1 262 615	1 444 854



HSB Brf NYBYGGET

Noter	2002-12-31	2001-12-31
Not 7 Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader, ombyggnader		
Byggnader	24 568 203	24 568 203
Ombyggnad	3 490 110	3 490 110
Antennanläggning	51 875	51 875
Summa anskaffningsvärde	28 110 188	28 110 188
Ackumulerade avskrivningar	-5 784 476	-5 222 476
Årets avskrivning	-562 000	-562 000
Bokfört värde	21 763 712	22 325 712
Mark		
Anskaffningsvärde	678 000	678 000
Taxeringsvärde för Stigberget 34:6 och 34:7		
Byggnader	32 448 000	28 121 000
Mark	8 913 000	7 717 000
	41 361 000	35 838 000
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	54 710	44 260
Årets anskaffningar	0	10 450
Utgående anskaffningsvärde	54 710	54 710
Ingående avskrivningar	-46 350	-43 017
Årets avskrivningar	-2 090	-3 333
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 440	-46 350
Bokfört värde	6 270	8 360
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Göteborg ek. för.	500	500
5 andelar i Fonus	1 000	1 000
	1 500	1 500



HSB Brf NYBYGGET

Noter

2002-12-31

2001-12-31

Not 9

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsförsäkring

Tomträttsavgäld

Kabel-TV

Serviceavtal

Administrativt arvode HSB

Vicevårdsuppdrag HSB

Vattenkostnader

Reversränta

Ränta skattekonto

111 113

26 871

860

19 660

2 875

29 132

16 206

0

9 100

6 409

49 573

Not 10

Kortfristiga placeringar

Reversfordringar HSB Göteborg

3 300 000

3 300 000

1 000 000

1 000 000

Not 11

Förändring av eget kapital

Insatser

Disp.fond

Årets resultat

Belopp vid årets ingång

Vinstdisp. enl. stämmobeslut:

Årets resultat

Belopp vid årets slut

149 815

470 740

496 664

1 614 812

1 144 072

-470 740

496 664

1 614 812

470 740

-470 740

496 664

496 664

Not 12

Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut

Räntesats

Ränteändring

Belopp

Nästa års amortering

Spintab

5,68%

2003-09-10

1 400 756

48 584

Stadshypotek

6,35%

2005-06-30

2 928 425

0

Stadshypotek

4,35%

Rörligt

5 266 531

0

Stadshypotek

5,46%

2006-09-01

3 000 000

0

Stadshypotek

9,25%

2004-06-01

2 920 140

345 580

Stadshypotek

5,40%

2003-06-01

1 037 000

0

Stadshypotek

5,43%

2007-06-01

3 268 300

0

Stadshypotek

5,57%

2009-12-30

2 297 088

0

22 118 240

394 164

Av ovanstående skulder till kreditinstitut förfaller 5 565 388 kr efter fem år.

Not 13

Övriga långfristiga skulder

Nyckeldepositioner

13 500

13 500

13 200

13 200



HSB Brf NYBYGGET

Noter	2002-12-31	2001-12-31
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	16 418	15 436
	16 418	15 436
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el	8 619	0
Upplupen fjärrvärme	26 601	0
Särskild löneskatt	1 239	1 191
Upplupna semesterlöner	49 394	47 623
Upplupna arbetsgivaravgifter	29 308	30 250
Upplupna räntor	86 934	154 063
Förutbetalda avgifter och hyror	313 830	246 187
	515 925	479 314

Göteborg

2003-03-03


.....

.....

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har 2003-04-06 avgivits beträffande denna årsredovisning


.....
Av föreningen vald revisor


.....
Av Borevision AB förordnad revisor

Teija Ruhanen

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

HSB Bostadsrättsförening Nybygget

Org.nr: 757200-8956

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2002-01-01 – 2002-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 06 / 04 2003



Vald vid föreningsstämman



Teija Ruhanen
BoRevision AB