

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Nybygget**

Org. nr: 757200-8956

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2003.01.01 – 2003.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

För

HSB Bostadsrättsförening Nybygget i Göteborg

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningens fastigheter har besiktigats i samband med vårstädningen.

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

En ommålning och reparation av husets fasader och balkonger har inletts under 2003. Arbetet kommer att slutföras under våren 2004.

Rensning av frånluftskanaler i kök och badrum samt obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har under året upphandlats för genomförande i början av 2004.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Föreningen förväntas kunna genomföra framtida planerade underhållsåtgärder utan några väsentliga avgiftshöjningar.

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13/5 2003. I stämman deltog 26 medlemmar.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 155 medlemmar.

Under året har 16 lägenheter överlåtits.

Styrelse samt suppleanter

Klas Öhberg	ordförande
Henrik Johansson	vice ordförande
Anna-Pia Johansson	sekreterare
Eric Nilsson	ledamot
Johan Wideberg	ledamot
Emma Nilsson	utsedd av HSB-förening
Lars Gudit	suppleant
Lina Jansson	suppleant
Lukas Lundblad	suppleant
Helene Singer	suppleant

(t.o.m. 2003-08-11)

(fr.o.m. årsstämman)



I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma
är: Eric Nilsson, Henrik Johansson och Johan Wideberg

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.
Firmatecknare har varit Klas Öhberg, Henrik Johansson, Anna-Pia Johansson
och Johan Wideberg, 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

Valberedning har varit Sven Knutsson, Germund Carlsson, Bengt Jonsson och
Bitte Wallin, valda av stämman.

EKONOMI

Avgifter och hyror;

Avgifterna har under 2003 varit oförändrade.

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskaps-
årets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen
underhållsplan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Dispositionsfond	2 111 477
Årets resultat	- 1 257 634
	853 843

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfonden	- 1 998 072
Avsättning till underhållsfond	649 000
Dispositionsfond	2 202 915
	853 843

TR



HSB Brf NYBYGGET

Resultaträkning		2003-01-01 - 2003-12-31	2002-01-01 - 2002-12-31
Nettoomsättning	Not 1	4 821 981	4 804 491
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-1 793 433	-1 755 926
Underhåll		-2 342 060	-216 632
Fastighetsskatt		-215 540	-234 990
Tomträttsavgäld		-860	-860
Avskrivningar	Not 3	-564 090	-564 090
		-4 915 983	-2 772 498
Rörelseresultat		-94 002	2 031 993
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	118 633	111 655
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 282 265	-1 262 615
		-1 163 632	-1 150 960
Årets resultat		-1 257 634	881 032

TR



HSB Brf NYBYGGET

Balansräkning		2003-12-31	2002-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	21 201 712	21 763 712
Mark		678 000	678 000
Inventarier	Not 7	4 180	6 270
		<u>21 883 892</u>	<u>22 447 982</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 8	1 500	1 500
		<u>1 500</u>	<u>1 500</u>
Summa anläggningstillgångar		21 885 392	22 449 482
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7 722	6 772
Avräkningskonto HSB Göteborg		546 299	1 102 030
Övriga fordringar	Not 9	242 643	237 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	107 368	111 113
		<u>904 032</u>	<u>1 457 078</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	2 800 000	3 300 000
Kassa och bank			
Medlemskonto Fonus		984	984
		<u>984</u>	<u>984</u>
Summa omsättningstillgångar		3 705 016	4 758 062
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>25 590 408</u>	<u>27 207 544</u>

R



HSB Brf NYBYGGET

Balansräkning

2003-12-31

2002-12-31

Eget kapital och skulder

Bundet eget kapital

Not 12

Insatser

149 815

149 815

Fond för yttre underhåll

1 998 072

1 613 704

2 147 887

1 763 519

Fritt eget kapital

Not 12

Dispositionsfond

2 111 477

1 614 813

Årets resultat

-1 257 634

881 032

853 843

2 495 845

Summa eget kapital

3 001 730

4 259 364

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

21 329 912

21 724 076

Övriga skulder

Not 14

13 800

13 500

21 343 712

21 737 576

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

394 164

394 164

Leverantörsskulder

391 129

284 097

Övriga skulder

Not 16

6 027

31 985

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

453 645

500 358

1 244 965

1 210 604

Summa skulder

22 588 677

22 948 180

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 590 408

27 207 544

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Panter för fastighetslån

27 188 000

27 188 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

R



HSB Brf NYBYGGET

Noter

2003-01-01 - 2002-01-01 -
2003-12-31 2002-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och god redovisningssed.

Redovisningsprinciper

En ändring av redovisningsprinciperna har skett innebärande att avsättning till underhållsfond numera sker över resultatdispositionen istället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen.

Eftersom det rör sig om en ändring av principer har enligt god redovisningssed en omräkning gjorts av tidigare år och effekten av bytet av redovisningsprincip har medfört en korrigeringspost i det egna kapitalet.

En förflyttning har också genomförts av underhållsfonden från avsättning till bundet eget kapital.

Byggnader

Avskrivning sker planenligt 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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet med tillägg /avdrag för finansiella poster (samt ev tomträttsavgäld). Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beräknat beskattning med 28% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 14 179 343 kr (14 250 556 kr).

Övrigt

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

TR



HSB Brf NYBYGGET

Noter

2003-01-01 - 2002-01-01 -
2003-12-31 2002-12-31

Övriga bokslutskommentarer

Medelantal anställda

	Innevarande år	Föregående år
Män	1	1
Kvinnor	0	0
	1	1

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Förtroendevalda

Styrelsearvode	44 999	40 500
Revisorsarvode	4 500	4 000
Löner och andra ersättningar	1 006	1 000
Sociala kostnader	14 011	12 658
	64 516	58 158

Övriga anställda

Löner och ersättningar	135 475	129 115
Sociala kostnader	37 689	33 913
Uttagsbeskattning	49 217	43 163
Pensionskostnader och förpliktelser	9 254	6 486
	231 635	212 677

Totalt **296 151** **270 835**

Revisionsarvode till BoRevision ingår i förvaltningsarvode enligt not 2.

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	4 541 340	4 541 340
Hyrer	257 505	253 061
Övriga intäkter	23 136	10 090
Nettoomsättning	4 821 981	4 804 491

R



HSB Brf NYBYGGET

Noter		2003-01-01 - 2003-12-31	2002-01-01 - 2002-12-31
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	220 315	262 816
	Reparationer	51 739	57 041
	Taxebundna utgifter och uppvärmning:		
	El	137 415	129 385
	Uppvärmning	612 878	641 391
	Vatten	148 771	138 690
	Sophämtning	107 812	73 105
	Övriga avgifter	109 264	103 490
	Förvaltningsarvoden inkl revision	197 395	199 565
	Övriga driftskostnader	207 844	150 443
		1 793 433	1 755 926
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	562 000	562 000
	Inventarier	2 090	2 090
		564 090	564 090
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	26 726	34 334
	Ränteintäkter skattekonto	5 125	10 394
	Övriga ränteintäkter	86 782	66 927
		118 633	111 655
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 281 856	1 262 615
	Övrigt	409	0
		1 282 265	1 262 615

R



HSB Brf NYBYGGET

Noter	2003-12-31	2002-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader	24 568 203	24 568 203
Ombyggnad	3 490 110	3 490 110
Antennanläggning	51 875	51 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 110 188	28 110 188
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 346 476	-5 784 476
Årets avskrivningar	-562 000	-562 000
Utgående avskrivningar	-6 908 476	-6 346 476
Bokfört värde	21 201 712	21 763 712
Taxeringsvärde för Stigberget 34:6 och 34:7		
Byggnader	32 448 000	32 448 000
Mark	8 913 000	8 913 000
	41 361 000	41 361 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	54 710	54 710
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 710	54 710
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	-48 440	-46 350
Avyttringar/utrangeringar	-2 090	-2 090
Utgående avskrivningar	-50 530	-48 440
Bokfört värde	4 180	6 270
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
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	228 109	234 163
Skattekonto	11 534	0
Handkassa	3 000	3 000
	242 643	237 163

R



HSB Brf NYBYGGET

Noter

2003-12-31

2002-12-31

Not 10

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsförsäkring

30 859

26 871

Tomträttsavgäld

860

860

Kabel-TV

20 638

19 660

Administrativt arvode HSB

30 123

29 132

Vicevärdsupdrag HSB

16 867

16 206

Serviceavtal

0

2 875

Reversränta

8 021

9 100

Övrigt

0

6 409

107 368

111 113

Not 11

Kortfristiga placeringar

Reversfordringar HSB Göteborg ek. för.

2 800 000

3 300 000

2 800 000

3 300 000

20031130-20040228, ränta 2,75%

1 800 000

20031110-20040430, ränta 2,75%

1 000 000

Not 12

Förändring av eget kapital

Insatser

Underh. fond

Disp.fond

Årets resultat

Ingående kapital enl fastst. BR

149 815

1 614 813

496 664

Omklassificering underh.fond

1 998 072

Effekt av byte red.principer

-384 368

384 368

Justerat IB efter ändr. principer

149 815

1 613 704

1 614 813

881 032

Vinstdisp enl. stämmobeslut

496 664

-496 664

Förflyttning av resultat efter

ändrade redovisningsprinciper

384 368

-384 368

Årets resultat

-1 257 634

Belopp vid årets slut

149 815

1 998 072

2 111 477

-1 257 634

2



HSB Brf NYBYGGET

Noter	2003-12-31	2002-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Spintab	3,37%	Rörligt	1 352 172	48 584
Stadshypotek	6,35%	05-06-30	2 928 425	0
Stadshypotek	5,46%	06-09-01	3 000 000	0
Stadshypotek	4,98%	10-03-01	2 500 000	0
Stadshypotek	5,05%	11-03-01	2 766 531	0
Stadshypotek	9,25%	04-06-01	2 574 560	345 580
Stadshypotek	5,43%	07-06-01	3 268 300	0
Stadshypotek	3,40%	Rörlig	1 037 000	0
Stadshypotek	5,57%	09-12-30	2 297 088	0
			21 724 076	394 164

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	21 329 912	
--	-------------------	--

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 19 753 256 kr

Not 14 Övriga långfristiga skulder

Nyckeldepositioner	13 800	13 500
	13 800	13 500

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	394 164	394 164
	394 164	394 164

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	3 024	16 418
Arbetsgivaravgifter december	3 003	15 567
	6 027	31 985

22



HSB Brf NYBYGGET

Noter	2003-12-31	2002-12-31
Not 17		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el	0	8 619
Upplupen fjärrvärme	0	26 601
Särskild löneskatt	1 369	1 239
Upplupna semesterlöner	37 018	49 394
Upplupna arbetsgivaravgifter på semesterlön	10 254	13 741
Upplupna räntor	74 403	86 934
Förutbetalda avgifter och hyror	330 601	313 830
	453 645	500 358

Göteborg 2004-

Klas Öhberg

Anna-Pia Johansson

Eric Nilsson

Henrik Johansson

Johan Wideberg

Emma Nilsson

Vår revisionsberättelse har 2004-04-16 avgivits beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Av BoRevision AB förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

HSB Bostadsrättsförening Nybygget

Org.nr: 757200-8956

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2003-01-01 – 2003-12-31.

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.

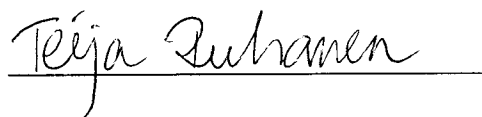
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Göteborg 16/4 2004



Vald vid föreningsstämman



BoRevision AB