

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Nybygget

Org. nr: 757200-8956

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2004.01.01 – 2004.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

För

HSB Bostadsrättsförening Nybygget i Göteborg

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Samtliga lägenheter har under året försetts med brandvarnare i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Föreningens avtal gällande klottersanering med företaget Klotterjägarna har utökats till att nu även gälla Klamparegatan och Nybyggsgatan.

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningens äger fastigheterna Stigberget 34:6 och 34:7, med en total boarea om 5 774 m². Fastigheterna inrymmer 139 lägenheter och 4 uthyrningslokaler, samt därutöver även gemensamma lokaler i form av tvättstuga, bastu, solarium, gästlägenhet och föreningsexpedition.

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Den ommålning och reparation av husets fasader och balkonger som inleddes under 2003 har under året slutförts. I samband med detta har balkongerna försetts med dropplistor för att förhindra fuktskador i träet.

En rensning av frånluftskanalerna i kök och badrum har genomförts.

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts, vissa brister främst i form av defekta spiskåpor uppdagades i samband med denna. Bristerna kommer att åtgärdas under 2005.

En tvättmaskin har under året bytts ut.

Föreningens gästlägenhet har försetts med nya möbler.

En grill har uppförts på gården, och fler trädgårdsmöbler har anskaffats.

Ett antal träd och buskar på gården har beskurits.

Föreningen har ansökt om skattereduktion för byggnadsarbeten, s.k. ROT-avdrag. Föreningen förväntas därigenom få skatteavdrag med totalt 417 984 kronor vilket räknats av från årets underhållskostnader.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Föreningen förväntas kunna genomföra framtida underhållsåtgärder i enlighet med underhållsplanen utan några väsentliga avgiftshöjningar de närmaste åren.

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9/5 2004. I stämman deltog 23 medlemmar.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 155 medlemmar.
Under året har 20 lägenheter överlåtits.

Styrelse samt suppleanter

Till och med årsstämman

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

Från och med årsstämman

Klas Öhberg	ordförande
Henrik Johansson	vice ordförande
Helene Singer	sekreterare
Eric Nilsson	ledamot
Emma Hård	utsedd av HSB-förening
Ola Green	suppleant
Malin Blomström	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Klas Öhberg.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Klas Öhberg, Henrik Johansson, Helene Singer och Eric Nilsson, 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 styrelsen efter att stämman delegerat detta beslut.

Valberedning

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

FÖRENINGSFRÅGOR

EKONOMI

Förslag till disposition av årets resultat

Årets underhållskostnad 1 180 720 kr.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Dispositionsfond(balanserat resultat)	2 202 915
Årets resultat	<u>- 335 239</u>
	1 867 676

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	- 649 000
Avsättning till underhållsfond	712 000
Dispositionsfond	<u>1 804 676</u>
	1 867 676



HSB Brf NYBYGGET

		2004-01-01 - 2004-12-31	2003-01-01 - 2003-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	<u><u>4 824 376</u></u>	<u><u>4 821 981</u></u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-2 125 317	-1 794 293
Underhåll		-1 180 720	-2 342 060
Fastighetsskatt		-229 210	-215 540
Avskrivningar	Not 3	<u><u>-564 090</u></u>	<u><u>-564 090</u></u>
		<u><u>-4 099 336</u></u>	<u><u>-4 915 983</u></u>
Rörelseresultat		<u><u>725 039</u></u>	<u><u>-94 002</u></u>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	Not 4	57 602	118 633
Räntekostnader	Not 5	<u><u>-1 117 881</u></u>	<u><u>-1 282 265</u></u>
		<u><u>-1 060 279</u></u>	<u><u>-1 163 632</u></u>
Årets resultat		<u><u>-335 239</u></u>	<u><u>-1 257 634</u></u>



HSB Brf NYBYGGET

Balansräkning

2004-12-31

2003-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	20 639 712	21 201 712
Mark		678 000	678 000
Inventarier	Not 7	2 090	4 180
		<u>21 319 802</u>	<u>21 883 892</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 8	<u>1 500</u>	<u>1 500</u>
---------------------------------	-------	--------------	--------------

Summa anläggningstillgångar

21 321 302

21 885 392

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		16 180	7 722
Avräkningskonto HSB Göteborg		819 433	546 299
Övriga fordringar	Not 9	534 873	242 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	75 297	107 368
		<u>1 445 783</u>	<u>904 032</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11

2 000 000

2 800 000

Kassa och bank

Medlemskonto Fonus		<u>1 137</u>	<u>984</u>
		<u>1 137</u>	<u>984</u>

Summa omsättningstillgångar

3 446 920

3 705 016

SUMMA TILLGÅNGAR

24 768 222

25 590 408



HSB Brf NYBYGGET

Balansräkning 2004-12-31 2003-12-31

Eget kapital och skulder

Bundet eget kapital	Not 12		
Insatser		149 815	149 815
Fond för yttre underhåll		649 000	1 998 072
		<u>798 815</u>	<u>2 147 887</u>
Fritt eget kapital	Not 12		
Dispositionsfond		2 202 915	2 111 477
Årets resultat		-335 239	-1 257 634
		<u>1 867 676</u>	<u>853 843</u>
Summa eget kapital		2 666 491	3 001 730
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	20 968 648	21 329 912
Övriga skulder	Not 14	13 800	13 800
		<u>20 982 448</u>	<u>21 343 712</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	372 184	394 164
Leverantörsskulder		273 170	391 129
Övriga skulder	Not 16	6 167	6 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	467 762	453 645
		<u>1 119 283</u>	<u>1 244 965</u>
Summa skulder		22 101 731	22 588 677
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 768 222</u>	<u>25 590 408</u>
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		27 188 000	27 188 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld till HSB Göteborg		inga	inga



HSB Brf NYBYGGET

REDOVISNINGSPRINCIPER M. M.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Undantag har skett från BFNAR 2001:1 "Redovisning av inkomstskatter" då föreningen anser att en mer rättvisande bild av föreningens resultat och ställning därmed uppnås. Se även nedan under "Inkomstskatt".

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 beskattning med 28% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 13 882 384 kr (14 179 343 kr).

Övrigt

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



HSB Brf NYBYGGET

REDOVISNINGSPRINCIPER M. M.

ÖVRIGA BOKSLUTSKOMMENTARER

Medelantal anställda

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

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2004-01-01 - 2004-12-31	2003-01-01 - 2003-12-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	45 000	44 999
Revisorsarvode	5 000	4 500
Löner och andra ersättningar	7 504	1 006
Sociala kostnader	17 136	14 011
	74 640	64 516

Övriga anställda

Löner och ersättningar	133 340	135 475
Sociala kostnader	37 095	37 689
Uttagsskatt	44 595	49 217
Pensionskostnader och förpliktelser	9 341	9 254
	224 371	231 635

Totalt **299 011** **296 151**

Revisionsarvode till BoRevision ingår i förvaltningsarvode enligt not 2.



HSB Brf NYBYGGET

Noter		2004-01-01 - 2004-12-31	2003-01-01 - 2003-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 541 340	4 541 340
	Hyrer	278 262	257 505
	Övriga intäkter	4 774	23 136
	Nettoomsättning	4 824 376	4 821 981
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	359 637	261 447
	Reparationer	134 106	51 739
	Taxebundna utgifter och uppvärmning:		
	El	155 796	137 415
	Uppvärmning	669 833	612 878
	Vatten	155 794	148 771
	Sophämtning	103 225	107 812
	Övriga avgifter	122 245	109 264
	Förvaltningsarvoden inkl revision	209 457	197 395
	Övriga driftskostnader	214 364	166 712
	Tomträttsavgäld	860	860
		2 125 317	1 794 293
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	562 000	562 000
	Inventarier	2 090	2 090
		564 090	564 090
Not 4	Ränteintäkter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	12 876	26 726
	Ränteintäkter skattekonto	3 392	5 125
	Övriga ränteintäkter	41 334	86 782
		57 602	118 633
Not 5	Räntekostnader		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 117 881	1 281 856
	Övrigt	0	409
		1 117 881	1 282 265



HSB Brf NYBYGGET

Noter	2004-12-31	2003-12-31
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	-6 908 476	-6 346 476
Årets avskrivningar	-562 000	-562 000
Utgående avskrivningar	-7 470 476	-6 908 476
Bokfört värde	20 639 712	21 201 712
Taxeringsvärde för Stigberget 34:6 och 34:7		
Byggnader	27 354 000	32 448 000
Mark	18 029 000	8 913 000
	45 383 000	41 361 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	54 710	54 710
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 710	54 710
Ingående avskrivningar	-50 530	-48 440
Årets avskrivningar	-2 090	-2 090
Utgående avskrivningar	-52 620	-50 530
Bokfört värde	2 090	4 180
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	517 045	228 109
Skattekonto	14 828	11 534
Handkassa	3 000	3 000
	534 873	242 643

RL



HSB Brf NYBYGGET

Noter	2004-12-31	2003-12-31
-------	------------	------------

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsförsäkring	0	30 859
Tomträttsavgäld	0	860
Kabel-TV	23 931	20 638
HSB	47 723	46 990
Reversränta	3 643	8 021
	75 297	107 368

Not 11 Kortfristiga placeringar

Reversfordringar HSB Göteborg ek. för.	2 000 000	2 800 000
20041031-20050430, ränta 2,15	1 000 000	
20041231-20050331, ränta 2,05	1 000 000	

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh. fond	Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	149 815	1 998 072	2 111 477	-1 257 634
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-1 349 072	91 438	1 257 634
Årets resultat				-335 239
Belopp vid årets slut	149 815	649 000	2 202 915	-335 239

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2,65%	rörlig	1 037 000	
Stadshypotek	2,50%	rörlig	2 389 692	24 016
Föreningssparbanken	2,62%	04-12-15	1 303 588	48 584
Stadshypotek	6,35%	05-06-30	2 778 633	299 584
Stadshypotek	5,46%	06-09-01	3 000 000	
Stadshypotek	5,43%	07-06-01	3 268 300	
Stadshypotek	5,57%	09-12-30	2 297 088	
Stadshypotek	4,98%	10-03-01	2 500 000	
Stadshypotek	5,05%	11-03-01	2 766 531	
			21 340 832	372 184

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **20 968 648**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 19 479 912kr

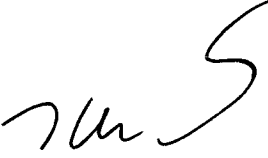



HSB Brf NYBYGGET

Noter	2004-12-31	2003-12-31
Not 14 Övriga långfristiga skulder		
Nyckeldepositioner	13 800	13 800
	13 800	13 800
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	372 184	394 164
	372 184	394 164
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	3 104	3 024
Arbetsgivaravgifter december	3 063	3 003
	6 167	6 027
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Särskild löneskatt	1 395	1 369
Upplupna semesterlöner	34 046	37 018
Upplupna arbetsgivaravgifter på semesterlön	9 431	10 254
Upplupna räntor	58 824	74 403
Förutbetalda avgifter och hyror	364 066	330 601
	467 762	453 645


Göteborg

2005-04-07


.....
Klas Öhberg


.....
Helena Singer

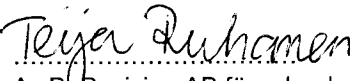

.....
Eric Nilsson


.....
Henrik Johansson


.....
Emma Hård

Vår revisionsberättelse har 2005-04-18 avgivits beträffande denna årsredovisning


.....
Av föreningen vald revisor


.....
Av Bo Revision AB förordnad revisor
Teija Ruhanen

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nybygget Organisationsnummer 757200-8956

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Nybygget i Göteborg för räkenskapsåret 20040101-20041231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med 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 felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Göteborg den 18/4/2005


Av föreningen vald revisor


BoRevision
Teija Ruhanen