



Org Nr: 757200-8956

Styrelsen för HSB brf Nybygget i Göteborg

Org.nr: 757200-8956

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2007.01.01 - 2007.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

HSB:s Bostadsrättsförening Nybygget

MÅL OCH VISIONER

Föreningens mål är att skapa ett så attraktivt boende som möjligt och att göra ett bra område ännu bättre.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Stadgeändringar har genomförts efter beslut på extrastämma och årsstämma. På extrastämman i mars fick styrelsen i uppdrag att gå vidare med en ombyggnad av uthyrningslokalen på Fjällgatan 9 P (som tidigare bl a huserat en tygaffär) till bostadsrättslägenhet.

Under en vår- respektive en höstdag, har flera av föreningens medlemmar engagerat sig i de årliga städdagarna. Vi har då beskurit träd och buskar i trädgården, avlägsnat skräp från vindar och källarutrymmen, samt städat flera av våra gemensamma utrymmen.

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningen äger fastigheterna Stigberget 34:6 och 34:7, med en boarea om 5 774 m². Fastigheterna inrymmer 139 lägenheter och fyra uthyrningslokaler, samt gemensamma lokaler och utrymmen som tvättstuga, bastu, solarium, gästlägenhet och föreningsexpedition.

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Under våren avslutades arbetet med att byta ut spiskåpor och fläktar i föreningens fastigheter.

Under hösten påbörjades projekteringen av kommande års trapphusrenovering och ombyggnad av uthyrningslokal till bostadsrättslägenhet.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Föreningen förväntas kunna följa underhållsplanen, utan att det medför några väsentliga höjningar av årsavgiften, under de närmaste åren.

FÖRENINGSPÅGÅR

Föreningsstämmor

Extra föreningsstämma hölls 2007-03-13 med 13 deltagande medlemmar. På extrastämman beslutades med acklamation att anta 2003 års normalstadgar för HSB-bostadsrättsförening (typavvikelse Umeå §36). Extrastämman gav också styrelsen i uppdrag att gå vidare med en ombyggnad av uthyrningslokal 1005 (Fjällgatan 9P) till bostadsrätt.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-05-09 med 16 medlemmar närvarande. Årsstämmans fastslog med acklamation stadgeändringarna som beslutades på extrastämman.



Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 163 medlemmar. Under året har 22 lägenheter överlåtits.

Styrelse samt suppleanter

Robert Furén	Ordförande
Helene Singer	Vice ordförande
Alexander Berman	Sekreterare
Joakim Suczynski	Ledamot
Ulrika Palmblad	Utsedd av HSB
Ann-Marie Bertilsson	Suppleant
Marita Tell	Suppleant
Johan Dahlkvist	Suppleant

Styrelse samt suppleanter från extrastämman

Robert Furén	Ordförande
Andreas Löfving	Vice ordförande
Alexander Berman	Sekreterare
Joakim Suczynski	Ledamot
Ulrika Palmblad	Utsedd av HSB
Ann-Marie Bertilsson	Suppleant
Marita Tell	Suppleant
Stefan Andersson	Suppleant

Styrelse samt suppleanter från årsstämman

Joakim Suczynski	Ordförande
Andreas Löfving	Vice ordförande
Alexander Berman	Sekreterare
Martin Melander	Ledamot
Ulrika Palmblad	Utsedd av HSB
Stefan Andersson	Suppleant
Ann-Sofi Fagerberg	Suppleant
Lisa Wikstrand	Suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Joakim Suczynski, Stefan Andersson, Ann-Sofi Fagerberg och Lisa Wikstrand.

Under året har 12 styrelsemöten hållits.

Fram t o m extrastämman, som hölls 2007-03-13, var följande styrelsemedlemmar firmatecknare: Robert Furén, Helene Singer, Alexander Berman och Joakim Suczynski, två i förening.

Fram t o m årsstämman, som hölls 2007-05-09, var följande styrelsemedlemmar firmatecknare: Robert Furén, Andreas Löfving, Alexander Berman och Joakim Suczynski, två i förening.

Efter årsstämman var firmatecknarna, två i förening, de följande: Joakim Suczynski, Andreas Löfving, Alexander Berman och Martin Melander.



Revisorer

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

Representant i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Joakim Suczynski, vald av styrelsen.

Valberedning

Valberedning fram till och med årsstämman 2007-05-09 har varit Sofia Myrén, Germund Carlsson och Ola Green. Vid årsstämman valdes som valberedning Germund Carlsson, Sofia Myrén och Lillemor Ljung.

EKONOMI

Resultat och ställning	2007	2006	2005	2004	2003
Nettoomsättning i tkr	4 962	4 854	4 858	4 842	4 822
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 145	-40	683	-335	-1 258
Balansomslutning i tkr	25 088	25 113	25 282	24 768	25 590
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	810	786	786	786	786
Fond för yttre underhåll	2 201	2 177	712	649	1 998

Årets resultat

Resultatet för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2007 framgår av efterföljande reslutaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Balanserat resultat	958 393
Årets resultat	<u>1 144 865</u>
	2 103 258

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur underhållsfond	-79 284
Avsättning till underhållsfond	887 000
Balanserat resultat	<u>1 295 542</u>
	2 103 258

12

**HSB brf Nybygget i Göteborg**

Resultaträkning		07-01-01	06-01-01
		07-12-31	06-12-31
Nettoomsättning	Not 1	4 962 210	4 854 426
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 195 882	-2 420 223
Planerat underhåll		-79 284	-863 246
Fastighetsskatt		-195 430	-239 830
Avskrivningar	Not 3	-564 563	-564 563
Summa fastighetskostnader		-3 035 159	-4 087 862
Rörelseresultat		1 927 051	766 564
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	119 852	84 308
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-902 038	-890 535
Summa finansiella poster		-782 186	-806 227
Årets resultat		1 144 865	-39 662

2

**HSB brf Nybygget i Göteborg****Balansräkning****07-12-31****06-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Mark

Inventarier

Not 6	18 953 712	19 526 248
	678 000	678 000
Not 7	7 690	10 253
	<u>19 639 402</u>	<u>20 214 501</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8	1 500	1 500
	<u>1 500</u>	<u>1 500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>19 640 902</u>	<u>20 216 001</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Göteborg

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	3 431	6 480
	2 244 172	1 821 829
Not 9	9 967	4 167
Not 10	185 653	62 500
	<u>2 443 224</u>	<u>1 894 976</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11	3 000 000	3 000 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Fonus, Handkassa

3 545	2 286
<u>3 545</u>	<u>2 286</u>

Summa omsättningstillgångar

<u>5 446 769</u>	<u>4 897 263</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>25 087 671</u>	<u>25 113 264</u>
-------------------	-------------------

2

**HSB brf Nybygget i Göteborg****Balansräkning****07-12-31****06-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

149 815

149 815

Underhållsfond

2 201 157

2 177 403

2 350 972

2 327 218

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

958 393

1 021 809

Årets resultat

1 144 865

-39 662

2 103 259

982 147

Summa eget kapital

4 454 231

3 309 365

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

19 703 733

19 440 853

Övriga skulder

Not 14

13 800

13 800

19 717 533

19 454 653

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0

1 299 880

Leverantörsskulder

227 680

451 675

Skatteskulder

58 841

25 076

Övriga skulder

Not 15

3 434

16 297

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

625 952

556 318

915 907

2 349 246

Summa skulder

20 633 440

21 803 899

Summa eget kapital och skulder**25 087 671****25 113 264****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

27 188 000

27 188 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

2

**HSB brf Nybygget i Göteborg****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Undantag har skett från BFNR 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 plan enligt med 2% årligen beräknat på fastighetens anskaffningsvärde.

Inventarier

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

Fördringar

Fördringar 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 enbart för kapitalintäkter. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 28% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 13 021 266 kr (13 140 283 kr).

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har haft anställda under året.

Medelantal anställda

Män

Kvinnor

Innev. år	Föreg. år
0,5	1
0	0
0,5	1

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Förtroendevalda

Styrelsearvode

Sammanträdesersättningar

Revisorsarvode

Löner och andra ersättningar

Sociala kostnader

07-01-01	06-01-01
07-12-31	06-12-31
55 000	94 998
54 999	0
8 000	8 000
0	4 161
36 100	37 181
154 099	144 339

Övriga anställda

Löner och ersättningar

Sociala kostnader

Uttagsskatt

Pensionskostnader och förpliktelser

106 863	151 040
31 625	42 509
0	50 115
11 423	3 824
149 911	247 488

Totalt

304 010	391 827
----------------	----------------

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

12

**HSB brf Nybygget i Göteborg**

Noter		07-01-01	06-01-01
		07-12-31	06-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 677 576	4 541 340
	Hyrer	284 634	297 271
	Övriga intäkter	0	15 815
		<u>4 962 210</u>	<u>4 854 426</u>
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	258 569	383 379
	Fastighetsskötsel och lokalförbrukning	258 600	54 321
	Reparationer	161 767	365 965
	El	130 005	116 269
	Uppvärmning	611 541	642 035
	Vatten	176 672	148 111
	Sophämtning	92 678	105 020
	Övriga avgifter	133 283	155 814
	Förvaltningsarvoden	274 055	292 515
	Tomträttsavgäld	1 720	860
	Övriga driftskostnader	96 992	155 935
		<u>2 195 882</u>	<u>2 420 223</u>
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	562 000	562 000
	Inventarier	2 563	2 563
		<u>564 563</u>	<u>564 563</u>
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	13 714	16 782
	Ränteintäkter skattekonto	835	0
	Övriga ränteintäkter	105 303	67 526
		<u>119 852</u>	<u>84 308</u>
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	902 038	890 535
		<u>902 038</u>	<u>890 535</u>

12



HSB brf Nybygget i Göteborg

Noter	07-12-31	06-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	28 120 724	28 110 188
Årets investeringar	-10 536	10 536
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 110 188	28 120 724
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 594 476	-8 032 476
Årets avskrivningar	-562 000	-562 000
Utgående avskrivningar	-9 156 476	-8 594 476
Bokfört värde	18 953 712	19 526 248
Taxeringsvärde för Stigberget 34:6 och 34:7		
Byggnad - bostäder	42 600 000	25 600 000
Byggnad - lokaler	1 815 000	1 754 000
	44 415 000	27 354 000
Mark - bostäder	24 200 000	17 200 000
Mark - lokaler	608 000	829 000
	24 808 000	18 029 000
Taxvärde totalt	69 223 000	45 383 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	67 526	67 526
Årets investeringar	0	12 816
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 526	67 526
Ingående avskrivningar	-57 273	-54 710
Årets avskrivningar	-2 563	-2 563
Utgående avskrivningar	-59 836	-57 273
Bokfört värde	7 690	10 253
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

R



HSB brf Nybygget i Göteborg

Noter		07-12-31	06-12-31			
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	9 967	4 167			
		9 967	4 167			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	178 403	57 417			
	Upplupna intäkter	7 250	5 083			
		185 653	62 500			
Not 11	Kortfristiga placeringar					
	Fastränteplacering HSB Göteborg ek. för.	3 000 000	3 000 000			
	2007-10-31 -- 2008-04-30, ränta 4,35%	1 000 000 kr				
	2007-06-30 -- 2007-12-31, ränta 3,70%	1 000 000 kr				
	2007-06-30 -- 2007-12-31, ränta 3,70%	1 000 000 kr				
Not 12	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	149 815	2 177 403	1 021 809	-39 662	
	Vinstdisp enl. stämmobeslut		23 754	-63 416	39 662	
	Årets resultat				1 144 865	
	Belopp vid årets slut	149 815	2 201 157	958 393	1 144 865	
Not 13	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	3978 84 71870	4,70%	2012-03-21	3 268 300	0
	Stadshypotek	1228837587712	3,82%	2009-09-01	2 992 500	0
	Stadshypotek	28837403749	4,98%	2010-03-01	2 500 000	0
	Stadshypotek	28837403755	5,05%	2011-03-01	2 766 531	0
	Stadshypotek	28837-615719	4,06%	2009-01-30	3 501 630	0
	Stadshypotek	30104393816	5,57%	2009-12-30	2 297 088	0
	Stadshypotek	30104-615722	4,06%	2009-01-30	1 477 684	0
	Stadshypotek	30104-620744	3,99%	2009-03-01	900 000	0
					19 703 733	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					19 703 733
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					19 703 733
Not 14	Övriga långfristiga skulder					
	Deposition nycklar				13 800	13 800

2



HSB brf Nybygget i Göteborg

Noter	07-12-31	06-12-31
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	5 357
Arbetsgivaravgifter	0	5 466
Mervärdesskatt	3 434	5 474
	3 434	16 297
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	51 922	53 582
Övriga upplupna kostnader	242 900	126 239
Förutbetalda hyror och avgifter	331 130	331 056
Övriga förutbetalda intäkter	0	45 441
	625 952	556 318

Göteborg, den 5/3-2008

Joakim Suczynski
Ulrika Palmblad
Andreas Löfving
Alexander Berghman
Martin Melander

Vår revisionsberättelse har 09 - 03 - 17 avgivits beträffande denna årsredovisning

Kalle Ström

Av stämman vald revisor

Teijo Ruhanen

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nybygget i Göteborg, organisationsnummer 757200-8956

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Nybygget i Göteborg för räkenskapsåret 20070101-20071231. 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 med hög men inte absolut säkerhet 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.

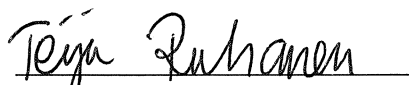
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 17/3 2008



Av föreningen vald revisor



Teija Ruhanen

Av HSB Riksförbund utsedd revisor