

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

Under våren lanserades en hemsida för föreningen (www.brfnybygget.se), med syftet att förbättra och effektivisera information och service till föreningens medlemmar.

Två utredningsarbeten har beslutats på föreningsstämmor och påbörjats under året: en undersökning av möjligheten för boende på tredje våning att bygga upp till vinden, samt frågan kring en eventuell ombyggnad av ytor i fastighetens östra del till bostadsrätter.

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 5 802 m². Fastigheterna inrymmer 140 lägenheter och fyra uthyrningslokaler, samt gemensamma lokaler och utrymmen som tvättstuga, bastu, solarium, gästlägenhet och föreningsexpedition.

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

En tidigare hyreslokal på Fjällgatan 9P har under året byggts om till lägenhet och sålts som bostadsrätt.

En radonmätning som påbörjades under 2007 färdigställdes under året och uppvisade halter över gränsvärdena i några av föreningens lägenheter och lokaler. Åtgärdsarbetet har påbörjats och planeras fortsätta under nästkommande år.

Under hösten påbörjades en trapphusrenovering innefattande bland annat målning, putsning, golv- och mattläggning samt ny ljusarmatur.

Föreningens trädgård har fräschats upp genom en gallring och beskärning av alla buskar och träd på innergård och utsida. En stenschiffergång har höjts och en rosenrabatt kompletterats.

I slutet av året färdigställdes en energibesiktning av föreningens fastigheter.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

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

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-05-06 med 43 medlemmar närvarande. En motion om möjlighet att bygga om vindsutrymmen till lägenhetsyta diskuterades och stämman beslutade att tillsätta en arbetsgrupp för att utreda frågan.

Extra föreningsstämma hölls 2008-12-03 med 28 medlemmar närvarande. Extrastämmans ärende var en motion om att starta en utredning av en eventuell ombyggnad av ytor i fastighetens östra del till bostadsrätter. Motionen bifölls enhälligt av stämman.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 166 medlemmar. Under året har 21 lägenheter överlåtits.

Styrelse samt suppleanter

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

Styrelse samt suppleanter från årsstämman

Andreas Löfving	Ordförande
Ann-Sofi Fagerberg	Vice ordförande
Alexander Berman	Sekreterare
Martin Melander	Ledamot
Ulrika Palmblad	Utsedd av HSB
Stefan Andersson	Suppleant
Erika Stenberg	Suppleant
Niclas Kazmierczak	Suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Alexander Berman, Martin Melander, Stefan Andersson, Erika Stenberg och Niclas Kazmierczak.

Under året har 14 styrelsemöten hållits.

Fram t o m årsstämman, som hölls 2008-05-06, var följande styrelsemedlemmar firmatecknare: Joakim Suczynski, Andreas Löfving, Alexander Berman och Martin Melander, två i förening.

Efter årsstämman var firmatecknarna, två i förening, de följande: Andreas Löfving, Ann-Sofi Fagerberg, Alexander Berman och Martin Melander.

Revisorer

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

Representant i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Andreas Löfving, vald av styrelsen.

Valberedning

Valberedning fram till och med årsstämman 2008-05-06 har varit Germund Carlsson, Sofia Myrén och Lillemor Ljung. Vid årsstämman valdes som valberedning Germund Carlsson, Mikael Romanenko och Lillemor Ljung.

EKONOMI

Avgifter

Inga förändringar av årsavgiften har skett. I dagsläget uppgår årsavgiften för bostadsrättslägenheter till 810 kr/m².

Resultat och ställning	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning i tkr	4 979	4 962	4 854	4 858	4 842
Resultat efter finansiella poster i tkr	877	1 145	-40	683	-335
Balansomslutning i tkr	28 025	25 088	25 113	25 282	24 768
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	810	810	786	786	786
Fond för yttre underhåll	3 009	2 201	2 177	712	649

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Balanserat resultat	1 295 542
Årets resultat	<u>877 492</u>
	2 173 034

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur underhållsfond	-339 329
Avsättning till underhållsfond	887 000
Balanserat resultat	<u>1 625 363</u>
	2 173 034

Resultatet för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2008 framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

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

**HSBs brf Nybygget i Göteborg**

Resultaträkning		2008-01-01	2007-01-01
		2008-12-31	2007-12-31

Nettoomsättning	Not 1	4 979 147	4 962 210
------------------------	-------	------------------	------------------

Fastighetskostnader

Drift	Not 2	-2 262 878	-2 195 882
Planerat underhåll		-339 329	-79 284
Fastighetsskatt/avgift		-191 030	-195 430
Avskrivningar	Not 3	-586 982	-564 563
Summa fastighetskostnader		-3 380 219	-3 035 159

Rörelseresultat		1 598 927	1 927 051
------------------------	--	------------------	------------------

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	177 808	119 852
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-899 243	-902 038
Summa finansiella poster		-721 435	-782 186

Årets resultat		877 492	1 144 865
-----------------------	--	----------------	------------------

Förslag till resultatdisposition

Avsättning underhållsfond	-887 000	-887 000
Disposition underhållsfond	339 329	79 284
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-547 671	-807 716

Faktiskt resultat

329 821	337 149
----------------	----------------

2

**HSBs brf Nybygget i Göteborg****Balansräkning****2008-12-31****2007-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 19 490 235 18 953 712

Mark

678 000 678 000

Inventarier

Not 7 5 127 7 690

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 8 1 568 750 0

21 742 112 19 639 402*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 1 500 1 500

1 500 1 500

Summa anläggningstillgångar

21 743 612 19 640 902**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

160 3 431

Avräkningskonto HSB Göteborg

3 083 394 2 244 172

Övriga fordringar

Not 10 32 752 9 967

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 163 261 185 653

3 279 567 2 443 224

Kortfristiga placeringar

Not 12 3 000 000 3 000 000

Kassa och bank

Övrigt

1 581 3 5451 581 3 545

Summa omsättningstillgångar

6 281 149 5 446 769**Summa tillgångar****28 024 761** **25 087 671**

↗

**HSBs brf Nybygget i Göteborg****Balansräkning****2008-12-31****2007-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

150 594

149 815

Upplåtelseavgifter

1 329 221

0

Underhållsfond

3 008 873

2 201 157

4 488 688

2 350 972

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 295 542

958 393

Årets resultat

877 492

1 144 865

2 173 034

2 103 259

Summa eget kapital

6 661 722

4 454 231

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

19 703 733

19 703 733

Övriga skulder

Not 15

13 800

13 800

19 717 533

19 717 533

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

909 692

227 680

Skatteskulder

0

58 841

Övriga skulder

Not 16

5 434

3 434

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

730 379

625 952

1 645 505

915 907

Summa skulder

21 363 038

20 633 440

Summa eget kapital och skulder**28 024 761****25 087 671****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

27 188 000

27 188 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

2

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

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

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.

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 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 12 843 458 kr (13 021 266 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.

	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	55 000	55 000
Sammanträdesersättningar	55 000	54 999
Revisorsarvode	8 000	8 000
Löner och andra ersättningar	5 000	0
Sociala kostnader	38 705	36 100
	<u>161 705</u>	<u>154 099</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	0	106 863
Sociala kostnader	0	31 625
Uttagsskatt	0	0
Pensionskostnader och förpliktelser	-4 587	11 423
	<u>-4 587</u>	<u>149 911</u>
Totalt	<u>157 118</u>	<u>304 010</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

7

**HSBs brf Nybygget i Göteborg**

Noter		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 680 559	4 677 576
	Hyror	291 920	284 634
	Övriga intäkter	6 668	0
		4 979 147	4 962 210
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	157 118	258 569
	Fastighetsskötsel och lokalvård	335 714	258 600
	Reparationer	134 428	161 767
	El	142 166	130 005
	Uppvärmning	628 376	611 541
	Vatten	193 910	176 672
	Sophämtning	97 622	92 678
	Övriga avgifter	139 308	133 283
	Förvaltningsarvoden	322 388	274 055
	Tomträttsavgäld	860	1 720
	Övriga driftskostnader	110 987	96 992
		2 262 878	2 195 882
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	584 419	562 000
	Inventarier	2 563	2 563
		586 982	564 563
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	39 973	13 714
	Ränteintäkter skattekonto	0	835
	Övriga ränteintäkter	137 835	105 303
		177 808	119 852
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	898 156	902 038
	Räntekostnader kortfristiga skulder	1 087	0
		899 243	902 038

7

**HSBs brf Nybygget i Göteborg**

Noter	2008-12-31	2007-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	28 110 188	28 120 724
Årets investeringar	1 342 134	-10 536
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 231 130	28 110 188
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 156 476	-8 594 476
Årets avskrivningar	-584 419	-562 000
Utgående avskrivningar	-9 740 895	-9 156 476
Bokfört värde	19 490 235	18 953 712
Taxeringsvärde för Stigberget 34:6 och 34:7		
Byggnad - bostäder	42 600 000	42 600 000
Byggnad - lokaler	1 815 000	1 815 000
	44 415 000	44 415 000
Mark - bostäder	24 200 000	24 200 000
Mark - lokaler	608 000	608 000
	24 808 000	24 808 000
Taxeringsvärde totalt	69 223 000	69 223 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	67 526	67 526
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 526	67 526
Ingående avskrivningar	-59 836	-57 273
Årets avskrivningar	-2 563	-2 563
Utgående avskrivningar	-62 399	-59 836
Bokfört värde	5 127	7 690
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Renovering av trapphus pågår	1 568 750	0
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Långfristiga värdepappersinnehav m.m.	1 500	1 500

7

**HSBs brf Nybygget i Göteborg**

Noter		2008-12-31	2007-12-31		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar		30 211	0		
Skattekonto		187	9 967		
Fodran på brf Arsenalgatan		2 354	0		
		32 752	9 967		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		155 824	178 403		
Upplupna intäkter		7 437	7 250		
		163 261	185 653		
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Fasträntepaceringar HSB Göteborg ek. för.		3 000 000	3 000 000		
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	149 815	0	2 201 157	958 393	1 144 865
Vinstdisp enl. stämmobeslut			807 716	337 149	-1 144 865
Försäljning av lägenhet 141	779	1 329 221			
Årets resultat					877 492
Belopp vid årets slut	150 594	1 329 221	3 008 873	1 295 543	877 492
Not 14 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 15 Övriga långfristiga skulder					
Deposition nycklar				13 800	13 800

7



Org Nr: 757200-8956

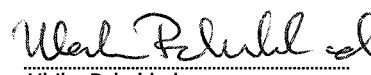
HSBs brf Nybygget i Göteborg

Noter	2008-12-31	2007-12-31
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	5 434	3 434
	5 434	3 434
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	51 922	51 922
Övriga upplupna kostnader	291 208	242 900
Förutbetalda hyror och avgifter	387 249	331 130
	730 379	625 952

Göteborg den 28/4 2009


Alexander Berman



Andreas Löfving

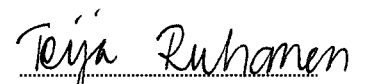

Ulrika Palmblad


Ann-Sofi Fagerberg


Martin Melander

Vår revisionsberättelse har 09-05-05 avgivits beträffande denna årsredovisning


Kalle Ström
Av föreningen vald revisor


Teija Ruuhonen
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Nybygget i Göteborg

Organisationsnummer 757200-8956

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSBs brf Nybygget i Göteborg för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31

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 5/5-2009

Kalle Ström

Av föreningen vald revisor

Teija Ruhanen

Av HSB Riksförbund utsedd revisor