



Org Nr: 757200-8956

# Styrelsen för HSB brf Nybygget i Göteborg

Org.nr: 757200-8956

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## HSB:s Bostadsrättsförening Nybygget

### MÅL OCH VISIONER

Föreningens mål är att vidareutveckla miljön, trivseln och ekonomin i boendet för medlemmarna så att föreningen även detta decennium upplevs som en av centrala Göteborgs mest attraktiva HSB-föreningar.

### VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Åtgärder för att minska den markbundna radonhalten i 12 lägenheter och 2 lokaler har genomförts. Kontrollbesiktning sker under 2010.

Beslut om ombyggnad av föreningens uthyrningslokaler till bostadsrätter samt renovering av terrassen i östra delen av föreningens fastighet togs vid extra stämma i december 2009. Detta arbete har påbörjats.

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

Inför julhelgen delades nya brandvarnare ut till alla medlemmar tillsammans med HSB:s brandskyddsinformation

Information om verksamheten i informationsbladet NybyggetNytt har medlemmar erhållit vid 3 tillfällen under året samt även via föreningens hemsida [www.brfnybygget.se](http://www.brfnybygget.se)

Medlemmarna har också haft möjlighet att ställa frågor till representanter för styrelsen vid 22 tillfällen under året då föreningens expedition varit öppen.

### FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningen äger fastigheterna Stigberget 34:6 och 34:7, med en boarea om 5 802 m<sup>2</sup>. Fastigheterna inrymmer 140 lägenheter och fyra uthyrningslokaler, samt gemensamma lokaler och utrymmen som tvättstuga, bastu, solarium, gästlägenhet och föreningsexpedition.

9

## **UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR**

Ny och energisnålare belysning har installerats vid trappuppgångarna

Föreningen har låtit utföra åtgärder i källare och i vissa lägenheter för att sänka radongashalten. I källare har sprickor och rör genomföringar tätats, tilluftsventiler byts ut eller rensats. I lägenheter på plan 1 har tätningar utförts vid golvlister och rör genomföringar samt komplettering av tilluft med ny tilluftsventil.

3 vatten läckor har inträffat i fastighetens östra del (uppgång E, G och J).

Nytt städ/service avtal har tecknats med HSB.

## **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 2009-05-26 med 27 medlemmar närvarande, 4 medlemmar företrädde av ombud.

Extra föreningsstämma hölls 2009-12-10 med 19 medlemmar närvarande, 5 medlemmar företrädde av ombud.

Extrastämman behandlade styrelsens förslag till ombyggnad av uthyrnings ytor i fastighetens östra del till bostadsrätter. Styrelsens förslag bifölls enhälligt av stämman.

### **Ägarförhållanden, medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 169 medlemmar. Under året har 17 lägenheter överlåtits.

### **Styrelse samt suppleanter fram till 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

↗

## **Styrelse samt suppleanter från årsstämman**

Martin Melander	Ordförande
Ann-Sofi Fagerberg	Vice ordförande
Erika Stenberg	Sekreterare
Erik Carlsson	Ledamot
Ulrika Palmblad	Utsedd av HSB
Stefan Andersson	Suppleant
Ina Bengtsson	Suppleant
Niclas Kazmierczak	Suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Ann-Sofi Fagerberg, Stefan Andersson, Ina Bengtsson, Niclas Kazmierczak.

Under året har 14 styrelsemöten hållits.

Fram t.o.m årsstämman, som hölls 2009-05-26, var följande styrelsemedlemmar firmatecknare: Andreas Löfving, Ann-Sofi Fagerberg, Alexander Berman och Martin Melander, två i förening.

Efter årsstämman var firmatecknarna, två i förening, de följande: Martin Melander, Ann-Sofi Fagerberg, Erika Stenberg och Erik Carlsson.

## **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 Martin Melander, vald av styrelsen.

## **Valberedning**

Valberedning fram till och med årsstämman 2009-05-26 har varit Germund Carlsson, Mikael Romanenko och Lillemor Ljung. Vid årsstämman valdes som valberedning Germund Carlsson, Joakim Suczynski och Lillemor Ljung.

## **EKONOMI**

### **Avgifter**

Inga förändringar av årsavgiften har skett. I dagsläget uppgår årsavgiften för bostadsrättslägenheter till 810 kr/m<sup>2</sup>.



<b>Resultat och ställning</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Nettoomsättning i tkr	4 995	4 979	4 962	4 854	4 858
Resultat efter finansiella poster i tkr	-539	877	1 145	-40	683
Balansomslutning i tkr	24 574	28 025	25 088	25 113	25 282
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	810	810	810	786	786
Fond för yttre underhåll	3 557	3009	2 201	2 177	712

### **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	1 625 364
Årets resultat	<u>-538 812</u>
	1 086 552

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur underhållsfond	-1 480 894
Avsättning till underhållsfond	887 000
Balanserat resultat	<u>1 680 446</u>
	1 086 552

### **Årets resultat**

Resultatet för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2009 framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

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



**HSB brf Nybygget i Göteborg**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2009-01-01 2009-12-31</b>	<b>2008-01-01 2008-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>4 995 009</b>	<b>4 979 147</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-2 342 001	-2 262 878
Planerat underhåll		-1 480 894	-339 329
Fastighetsskatt/avgift		-201 038	-191 030
Avskrivningar	Not 3	-661 982	-586 982
Summa fastighetskostnader		-4 685 915	-3 380 219
<b>Rörelseresultat</b>		<b>309 094</b>	<b>1 598 927</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	62 434	177 808
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-910 340	-899 243
Summa finansiella poster		-847 906	-721 435
<b>Årets resultat</b>		<b>-538 812</b>	<b>877 492</b>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>			
Avsättning underhållsfond		-887 000	-887 000
Disposition underhållsfond		1 480 894	339 329
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		593 894	-547 671
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>55 082</b>	<b>329 821</b>

7

**HSB brf Nybygget i Göteborg****Balansräkning****2009-12-31****2008-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 20 330 816 19 490 235

Mark

678 000 678 000

Inventarier

Not 7 2 564 5 127

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 8 0 1 568 750

21 011 380 21 742 112*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 1 500 1 500

1 500 1 500

Summa anläggningstillgångar

21 012 880 21 743 612**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

216 160

Avräkningskonto HSB Göteborg

2 369 881 3 083 394

Övriga fordringar

Not 10 1 268 32 752

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 187 502 163 261

2 558 867 3 279 567

Kortfristiga placeringar

Not 12 1 000 000 3 000 000

*Kassa och bank*

Övrigt

2 525 1 581

2 525 1 581

Summa omsättningstillgångar

3 561 392 6 281 149**Summa tillgångar****24 574 272 28 024 761**

7

**HSB brf Nybygget i Göteborg****Balansräkning****2009-12-31****2008-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

*Bundet eget kapital*

Insatser

150 594

150 594

Upplåtelseavgifter

1 329 221

1 329 221

Underhållsfond

3 556 544

3 008 873

5 036 3594 488 688*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 625 364

1 295 542

Årets resultat

-538 812877 4921 086 5522 173 034

Summa eget kapital

6 122 9116 661 722**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

17 406 645

19 703 733

Övriga skulder

Not 15

13 80013 80017 420 44519 717 533*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

329 124

909 692

Skatteskulder

15 589

0

Övriga skulder

Not 16

6 102

5 434

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

680 102730 3791 030 9171 645 505

Summa skulder

18 451 36221 363 038**Summa eget kapital och skulder****24 574 272****28 024 761****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

26 913 000

26 913 000

*varav frigjorda*

275 000

275 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

2



**HSB 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.

**Ombyggnader**

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20 respektive 40 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

**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 26,3% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 12 782 105 kr (12 843 458 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.

	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	55 000	55 000
Sammanträdesersättningar	57 000	55 000
Revisorsarvode	8 000	8 000
Löner och andra ersättningar	0	5 000
Sociala kostnader	33 951	38 705
	<u>153 951</u>	<u>161 705</u>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	0	0
Sociala kostnader	0	0
Uttagsskatt	0	0
Pensionskostnader och förpliktelser	0	-4 587
	<u>0</u>	<u>-4 587</u>
<b>Totalt</b>	<u>153 951</u>	<u>157 118</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

7



## HSB brf Nybygget i Göteborg

Noter		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	4 701 984	4 680 559
	Hyror	288 640	291 918
	Övriga intäkter	4 385	6 670
		<b>4 995 009</b>	<b>4 979 147</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Personalkostnader	153 951	157 118
	Fastighetsskötsel och lokalvård	327 373	335 714
	Reparationer	133 379	134 428
	El	152 597	142 166
	Uppvärmning	651 965	628 376
	Vatten	241 899	193 910
	Sophämtning	109 276	97 622
	Övriga avgifter	151 429	139 308
	Förvaltningsarvoden	275 382	322 388
	Tomträttsavgäld	860	860
	Övriga driftskostnader	143 889	110 987
		<b>2 342 001</b>	<b>2 262 878</b>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	659 419	584 419
	Inventarier	2 563	2 563
		<b>661 982</b>	<b>586 982</b>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	6 652	39 973
	Ränteintäkter skattekonto	1 081	0
	Övriga ränteintäkter	54 701	137 835
		<b>62 434</b>	<b>177 808</b>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	908 475	898 156
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	1 087
	Övriga finansiella kostnader	1 865	0
		<b>910 340</b>	<b>899 243</b>

✓  
1

**HSB brf Nybygget i Göteborg**

Noter	2009-12-31	2008-12-31			
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>					
Ingående anskaffningsvärde	29 231 130	28 110 188			
Årets investeringar	1 500 000	1 120 942			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 731 130	29 231 130			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 740 895	-9 156 476			
Årets avskrivningar	-659 419	-584 419			
Utgående avskrivningar	-10 400 314	-9 740 895			
<b>Bokfört värde</b>	<b>20 330 816</b>	<b>19 490 235</b>			
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			
<b>Taxeringsvärde totalt</b>	<b>69 223 000</b>	<b>69 223 000</b>			
<b>Not 7 Inventarier</b>					
Ingående anskaffningsvärde	67 526	67 526			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 526	67 526			
Ingående avskrivningar	-62 399	-59 836			
Årets avskrivningar	-2 563	-2 563			
Utgående avskrivningar	-64 962	-62 399			
<b>Bokfört värde</b>	<b>2 564</b>	<b>5 127</b>			
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och forskott</b>					
Pågående nyanläggningar	0	1 568 750			
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>					
I andel i HSB Göteborg ek. för.	500	500			
1 andel i Fonus	1 000	1 000			
	1 500	1 500			
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattefordringar	0	30 211			
Skattekonto	1 268	187			
Övriga fordringar	0	2 354			
	1 268	32 752			
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	185 831	155 824			
Upplupna intäkter	1 671	7 437			
	187 502	163 261			
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>					
Fastränteplaceringar HSB Göteborg ek. för.	1 000 000	3 000 000			
<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	150 594	1 329 221	3 008 873	1 295 542	877 492
Vinstdisp enl. stämmobeslut			547 671	329 821	-877 492
Årets resultat					-538 812
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>150 594</b>	<b>1 329 221</b>	<b>3 556 544</b>	<b>1 625 363</b>	<b>-538 812</b>

7



## HSB brf Nybygget i Göteborg

Noter					2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	3978 84 71870	4,70%	2012-03-21	3 268 300	0
	SE-Banken Bolån	30466527	4,22%	2014-01-28	3 501 630	0
	SE-Banken Bolån	30466853	4,81%	2017-01-28	1 477 684	0
	SE-Banken Bolån	30562275	3,54%	2013-01-28	900 000	0
	Stadshypotek	28837403749	4,98%	2010-03-01	2 500 000	0
	Stadshypotek	28837403755	5,05%	2011-03-01	2 766 531	0
	Stadshypotek	28837-764613	3,62%	2013-09-01	2 992 500	0
					17 406 645	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>17 406 645</b>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					17 406 645
<b>Not 15 Övriga långfristiga skulder</b>						
	Deposition nycklar				<b>13 800</b>	<b>13 800</b>
<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>						
	Mervärdesskatt				6 102	5 434
					<b>6 102</b>	<b>5 434</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
	Upplupna räntekostnader				36 666	51 922
	Övriga upplupna kostnader				309 150	291 208
	Förutbetalda hyror och avgifter				334 286	387 249
					<b>680 102</b>	<b>730 379</b>

Göteborg 29 / 4 2010

  
Ann-Sofi Fagerberg  
Erik Carlsson  
Erika Stenberg  
Martin Melander  
Ulrika Palmblad

Vår revisionsberättelse har 10-0503 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Kalle Ström  
Av föreningen vald revisor  
Teija 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 brf Nybygget i Göteborg för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31

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.

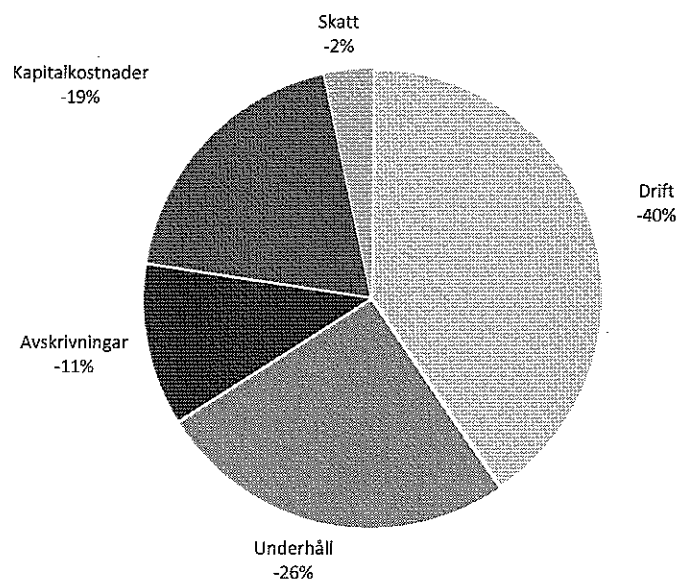
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 3/5-2010

Kalle Ström  
Av föreningen vald revisor

Teija Ruhanen  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

