

**Årsredovisning  
2010  
HSB Bostadsrättsförening  
Nybygget**



Org Nr: 757200-8956

# Styrelsen för HSB brf Nybygget i Göteborg

Org.nr: 757200-8956

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2010

## HSB Bostadsrättförening 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

Ritningar, bygglov samt upphandlingsunderlag för renoveringen och ombyggnaden i östra delen.

Uppsägning av hyreskontrakt samt förhandlingar med föreningens 4 hyresgäster: syateljé, frisör, konstnär (Inre rum) samt ekonomiskförening (Melica) inför renovering och ombyggnad av lokaler i fastighetens östra del.

Flytt av föreningens expedition samt öppet hus och medlemsmöte den 16 december.

Start av kompletterande radonmätning i de lägenheter där radonmätning inte har gjorts.

Tecknande av tilläggsförsäkring för alla medlemmar via föreningen.

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

Information om verksamheten i informationsbladet Nybygget Nytt 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 representant för styrelsen vid 20 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.

NA

## UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

- Testat att tvätta delar av fasaden med ett ekologiskt alternativ
- Komplettering samt fastsättning av balkongernas ljudisoleringskivor
- Rensning av takrännor och stuprör
- Komplettering och fastsättning av takpannor
- Läckage i värmesystemet samt åtgärdande av vattenskador i två lägenheter.
- Uppfräschning av trädgården samt förslag till 5-års plan för föreningens utemiljö.

## 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 2010-05-20 med 29 medlemmar närvarande.

### Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 174 medlemmar. Under året har 22 lägenheter överlåtits.

### Styrelse samt suppleanter fram till 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

### 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 Engstrander	Suppleant
Mika Everts	Suppleant
Johan Gustafsson	Suppleant

N

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Martin Melander, Erika Stenberg, Erik Carlsson, Mika Evert, Stefan Engstrander, Johan Gustafsson.

Under året har 12 styrelsemöten hållits.

Fram till och med årsstämman, som hölls 2010-05-20, var följande styrelsemedlemmar firmatecknare: Martin Melander, Ann-Sofi Fagerberg, Erika Stenberg och Erik Carlsson, 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 BoRevision AB, 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 2010-05-20 har varit Germund Carlsson, Joakim Suczynski och Lillemor Ljung. Vid årsstämman valdes som valberedning Germund Carlsson, Joakim Suczynski och Lillemor Ljung.

Mt

## 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>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Nettoomsättning i tkr	4 938	4 995	4 979	4 962	4 854
Resultat efter finansiella poster i tkr	692	-539	877	1 145	-40
Balansomslutning i tkr	25 298	24 574	28 025	25 088	25 113
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	810	810	810	810	786
Fond för yttre underhåll	2 963	3 557	3 009	2 201	2 177

### 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	1 680 445
Årets resultat	<u>691 522</u>
	2 371 968

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur underhållsfond	-57 694
Avsättning till underhållsfond	887 000
Balanserat resultat	<u>1 542 662</u>
	2 371 968

### Årets resultat

Resultatet för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2010 framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

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

14



Org Nr: 757200-8956

**HSB brf Nybygget i Göteborg****Resultaträkning****2010-01-01  
2010-12-31**      **2009-01-01  
2009-12-31****Nettoomsättning**      Not 1      **4 937 970**      **4 995 009****Fastighetskostnader**

Drift	Not 2	-2 592 975	-2 342 001
Planerat underhåll		-57 694	-1 480 894
Fastighetsskatt/avgift		-201 020	-201 038
Avskrivningar	Not 3	-661 983	-661 982
Summa fastighetskostnader		-3 513 672	-4 685 915

**Rörelseresultat**      **1 424 297**      **309 094****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	22 988	62 434
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-755 763	-910 340
Summa finansiella poster		-732 775	-847 906

**Årets resultat**      **691 522**      **-538 812****Förslag till resultatdisposition**

Avsättning underhållsfond	-887 000	-887 000
Disposition underhållsfond	57 694	1 480 894
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-829 306	593 894

**Resultat efter fondförändring**      **-137 784**      **55 082**

M



Org Nr: 757200-8956

**HSB brf Nybygget i Göteborg****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 19 671 397 20 330 816

Mark

678 000 678 000

Inventarier

Not 7 0 2 564

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 8 743 438 0

21 092 835 21 011 380*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 1 500 1 500

1 500 1 500

Summa anläggningstillgångar

21 094 335 21 012 880**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

5 444 216

Avräkningskonto HSB Göteborg

954 985 2 369 881

Övriga fordringar

Not 10 1 244 1 268

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 239 712 187 502

1 201 385 2 558 867

Kortfristiga placeringar

Not 12 3 000 000 1 000 000

*Kassa och bank*

Övrigt

1 952 2 5251 952 2 525

Summa omsättningstillgångar

4 203 336 3 561 392**Summa tillgångar**25 297 672 24 574 272

M





Org Nr: 757200-8956

**HSB brf Nybygget i Göteborg****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

*Bundet eget kapital*

Insatser

150 594

150 594

Upplåtelseavgifter

1 329 221

1 329 221

Underhållsfond

2 962 650

3 556 544

4 442 465

5 036 359

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 680 445

1 625 364

Årets resultat

691 522

-538 812

2 371 968

1 086 552

Summa eget kapital

6 814 433

6 122 911

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

17 406 645

17 406 645

Övriga skulder

Not 15

13 800

13 800

17 420 445

17 420 445

*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

380 438

329 124

Skatteskulder

14 301

15 589

Övriga skulder

Not 16

0

6 102

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

668 055

680 102

1 062 794

1 030 917

Summa skulder

18 483 239

18 451 362

**Summa eget kapital och skulder****25 297 672****24 574 272****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

27 188 000

27 188 000

varav frigjorda

275 000

275 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

NA

**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 procent årligen beräknat på fastighetens anskaffningsvärde.

**Ombyggnader**

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20 respektive 50 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.

**Underhållsfond**

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

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. 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.

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Årets kostnad för sammanträdesersättningar har korrigerats då det kostnadsförts för mycket tidigare år.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	<b>2010-01-01 2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 2009-12-31</b>
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	44 688	55 000
Sammanträdesersättningar	623	57 000
Revisorsarvode	8 000	8 000
Sociala kostnader	10 934	33 951
	<u>64 245</u>	<u>153 951</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

14

**HSB brf Nybygget i Göteborg**

<b>Noter</b>		<b>2010-01-01 2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 2009-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Arsavgifter	4 701 984	4 701 984
	Hyror	231 995	288 640
	Övriga intäkter	3 991	4 385
		<b>4 937 970</b>	<b>4 995 009</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Personalkostnader*	68 104	153 951
	Fastighetsskötsel och lokalvård	350 310	327 373
	Reparationer	375 497	133 379
	El	148 914	152 597
	Uppvärmning	753 656	651 965
	Vatten	193 718	241 899
	Sophämtning	103 088	109 276
	Övriga avgifter	145 086	151 429
	Förvaltningsarvoden	301 954	275 382
	Tomträttsavgäld	6 945	860
	Övriga driftskostnader	145 701	143 889
		<b>2 592 975</b>	<b>2 342 001</b>
<p>*Anledningen till den stora avvikelsen gentemot föregående år en korrigering med anledning av att det har bokats upp och kostnadsförts för mycket under sammanträdesersättningar under tidigare år. Det som är utbetalt under bokslutsåret är: Styrelsearvode 44 688 Sammanträdesersättningar 47 142 därutöver har 7 857 bokats som upplupet. Revisorsarvode 8 000</p>			
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	659 419	659 419
	Inventarier	2 564	2 563
		<b>661 983</b>	<b>661 982</b>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	7 059	6 652
	Ränteintäkter skattekonto	1	1 081
	Övriga ränteintäkter	15 928	54 701
		<b>22 988</b>	<b>62 434</b>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	755 258	908 475
	Räntekostnader kortfristiga skulder	25	0
	Övriga finansiella kostnader	480	1 865
		<b>755 763</b>	<b>910 340</b>

H



## HSB brf Nybygget i Göteborg

Noter

2010-12-31

2009-12-31

Not 6Byggnader och ombyggnader

Ingående anskaffningsvärde

30 731 130

29 231 130

Årets investeringar

0

1 500 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

30 731 130

30 731 130

Ingående ackumulerade avskrivningar

-10 400 314

-9 740 895

Årets avskrivningar

-659 419

-659 419

Utgående avskrivningar

-11 059 733

-10 400 314

Bokfört värde

19 671 397

20 330 816

Taxeringsvärde för Stigberget 34:6 och 34:7

Byggnad - bostäder

49 000 000

42 600 000

Byggnad - lokaler

1 385 000

1 815 000

50 385 000

44 415 000

Mark - bostäder

25 800 000

24 200 000

Mark - lokaler

712 000

608 000

26 512 000

24 808 000

Taxeringsvärde totalt

76 897 000

69 223 000

Not 7Inventarier

Ingående anskaffningsvärde

67 526

67 526

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

67 526

67 526

Ingående avskrivningar

-64 962

-62 399

Årets avskrivningar

-2 564

-2 563

Utgående avskrivningar

-67 526

-64 962

Bokfört värde

0

2 564

Not 8Pågående nyanläggningar och förskott

Nya lägenheter

743 438

0

Not 9Aktier, andelar och värdepapper

1 andel i HSB Göteborg ek.för.

500

500

1 andel i Fonus

1 000

1 000

1 500

1 500

Not 10Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto

1 244

1 268

1 244

1 268

Not 11Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader

225 486

185 831

Upplupna intäkter

14 226

1 671

239 712

187 502

Not 12Kortfristiga placeringar

Fastränteplaceringar HSB Göteborg ek. för.

3 000 000

1 000 000

Not 13Förändring av eget kapital

Insatser

Uppl. avgifter

Underh.- fond

Balanserat resultat

Årets resultat

Belopp vid årets ingång

150 594

1 329 221

3 556 544

1 625 364

-538 812

Vinstdisp enl. stämmobeslut

-593 894

55 082

538 812

Årets resultat

691 522

Belopp vid årets slut

150 594

1 329 221

2 962 650

1 680 446

691 522

14



Org Nr: 757200-8956

## HSB brf Nybygget i Göteborg

Noter	2010-12-31				2009-12-31
<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	28837403755	5,05%	2011-03-01	2 766 531	0
Stadshypotek	28837-764613	3,62%	2013-09-01	2 992 500	0
Stadshypotek	28837-796483	3,94%	2015-03-01	2 500 000	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>					
Övriga långfristiga skulder				<b>13 800</b>	<b>13 800</b>
<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Mervärdesskatt				0	6 102
				<b>0</b>	<b>6 102</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				34 572	36 666
Övriga upplupna kostnader				266 861	309 150
Förutbetalda hyror och avgifter				366 622	334 286
				<b>668 055</b>	<b>680 102</b>

Göteborg 4/5 2011

H

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

Vår revisionsberättelse har // 05.09 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Kalle Ström  
Av föreningen vald revisor  
Niklas Holmström  
BoRevision AB  
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 2010-01-01 - 2010-12-31

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 9/5 2011

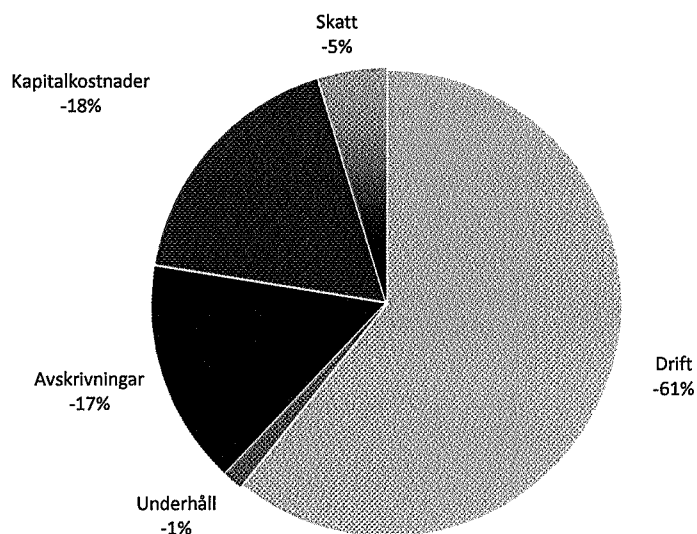
Kalle Ström  
Av föreningen vald revisor

Niklas Holmström

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

