



Org Nr: 757200-8956

# Styrelsen för Hsb Brf Nybygget i Göteborg

Org.nr: 757200-8956

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## HSB:s 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

Renovering av terrassen och ombyggnaden av föreningens uthyrningslokaler till bostadsrätter placerade i östra delen av föreningens fastighet.

Försäljning av 5 nyproducerade lägenheter i föreningens östra del.

Antagande av 5 års plan för uppfräschning av gården.

Nytt format på hemsidan, som bland annat innebär att bokningar av gästlägenheten nu görs via hemsidan.

Tisdagen den 14 juni hölls extrastämma gällande nya stadgar och andelstal, stämman antog styrelsens förslag. Förslag på nya stadgar och andelstal presenterades på ordinarie stämma 2011-05-24.

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.

Information om verksamheten i informationsbladet Nybygget Nytt har medlemmar erhållit vid 4 tillfällen under året samt att informationen även finns på föreningens hemsida [www.brfnybygget.se](http://www.brfnybygget.se)

Medlemmarna har också haft möjlighet att ställa frågor till representant för styrelsen då föreningens expedition varit öppen, vanligtvis sista torsdagen i månaden.

### FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningen äger fastigheterna Stigberget 34:6 och 34:7, med en boarea om 6 152 m<sup>2</sup>. Fastigheterna inrymmer 145 lägenheter samt gemensamma lokaler och utrymmen som tvättstuga, bastu, solarium, gästlägenhet och föreningsexpedition.



## UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

- Renovering av terrassen i fastighetens östra del.
- Kartläggning av förekomsten av radon i fastigheten
- Åtgärdande av läcka i värmesystemet.
- Uppfräschning av gården, test av nya cykelställ.

## 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 2011-05-24 med 22 medlemmar närvarande.

### Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 190 medlemmar. Under året har 34 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 Engstrander	Suppleant
Mika Evert	Suppleant
Johan Gustafsson	Suppleant

### Styrelse samt suppleanter från årsstämman

Martin Melander	Ordförande
Ann-Sofi Fagerberg	Vice ordförande
Erika Stenberg	Sekreterare
Petter Johansson	Ledamot
Ulrika Palmblad	Utsedd av HSB
Stefan Engstrander	Suppleant
Johan Evert	Suppleant
Johan Gustafsson	Suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Ann-Sofi Fagerberg, Ulrika Palmblad, Stefan Engstrander, Johan Evert, Johan Gustafsson.

JB

Under året har 14 styrelsemöten hållits.

Fram till och med årsstämman, som hölls 2011-05-24, 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 Petter Johansson.

### **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 2011-05-24 har varit Germund Carlsson, Joakim Suczynski och Lillemor Ljung. Vid årsstämman valdes som valberedning Germund Carlsson, Ingrid Reimertz och Lillemor Ljung.

JB

## EKONOMI

### Avgifter

Under året har inga förändringar av årsavgiften skett. Ingen förändring av årsavgiften har heller skett per 2012-01-01.

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Nettoomsättning i tkr	4 828	4 938	4 995	4 979	4 962
Resultat efter finansiella poster i tkr	483	692	-539	877	1 145
Balansomslutning i tkr	39 719	25 298	24 574	28 025	25 088
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	810	810	810	810	810
Fond för yttre underhåll	3 792	2 963	3 557	3 009	2 201

### 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 utförd underhåll.

Balanserat resultat	1 542 662
Årets resultat	<u>482 702</u>
	2 025 364

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	0
Avsättning till underhållsfond	887 000
Balanserat resultat	<u>1 138 364</u>
	2 025 364

### Årets resultat

Resultatet för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2011 framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

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

ZB

**Hsb Brf Nybygget i Göteborg**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2011-01-01 2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 2010-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>4 827 589</b>	<b>4 937 970</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-3 015 312	-2 592 975
Planerat underhåll		0	-57 694
Fastighetsskatt/avgift		-203 250	-201 020
Avskrivningar	Not 3	-425 190	-661 983
Summa fastighetskostnader		-3 643 752	-3 513 672
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 183 837</b>	<b>1 424 297</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	42 054	22 988
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-743 190	-755 763
Summa finansiella poster		-701 136	-732 775
<b>Årets resultat</b>		<b>482 702</b>	<b>691 522</b>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>			
Avsättning underhållsfond		-887 000	-887 000
Disposition underhållsfond		0	57 694
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-887 000	-829 306
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-404 298</b>	<b>-137 784</b>

JB



**Hsb Brf Nybygget i Göteborg****Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 29 036 752 19 671 397

Mark

678 000 678 000

Inventarier

Not 7 0 0

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 8 0 743 438

29 714 752 21 092 835

*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 1 500 1 500

1 500 1 500

Summa anläggningstillgångar

29 716 252 21 094 335

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 5 444

Avräkningskonto HSB Göteborg

9 759 836 954 985

Övriga fordringar

Not 10 532 1 244

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 239 912 239 712

10 000 280 1 201 385

Fastränteplacering HSB

0 3 000 000

*Kassa och bank*

Övrigt

2 091 1 952

2 091 1 952

Summa omsättningstillgångar

10 002 371 4 203 336

**Summa tillgångar****39 718 623 25 297 672**

**Hsb Brf Nybygget i Göteborg****Balansräkning** **2011-12-31** **2010-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

*Bundet eget kapital*

Insatser

157 897 150 594

Upplåtelseavgifter

14 463 037 1 329 221

Underhållsfond

3 791 956 2 962 650

18 412 890 4 442 465

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 542 662 1 680 445

Årets resultat

482 702 691 522

2 025 364 2 371 968

Summa eget kapital

20 438 254 6 814 433

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13 17 406 645 17 406 645

Övriga skulder

Not 14 13 800 13 800

17 420 445 17 420 445

*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

1 287 072 380 438

Skatteskulder

8 528 14 301

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15 564 325 668 055

1 859 925 1 062 794

Summa skulder

19 280 370 18 483 239

**Summa eget kapital och skulder****39 718 623 25 297 672****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

27 188 000 27 188 000

varav frigjorda

4 050 000 275 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

JB



**Hsb Brf Nybygget i Göteborg****Redovisningsprinciper m.m.**

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

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en progressiv plan som sträcker sig till år 2060 och grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntade nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,86 % av anskaffningsvärdet.

**Ombyggnader lokaler till lägenheter**

Avskrivning på ombyggnader av lokaler till lägenheter 2008 och 2011 sker enligt en progressiv avskrivningsplan som sträcker sig över t.o.m. år 2060 och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,00 % av anskaffningsvärdet.

**Trappuppgångar**

Avskrivningen på investeringen i trappuppgångar 2009 sker efter en linjär plan som sträcker sig över 20 år.

**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 13 140 283 kr.

Det skattemässiga ackumulerade underskottet har efter omprövning hos Skatteverket justerats från 12 782 105 kr till 13 140 283 kr. Enligt Skatteverket innebär denna ändring som redovisats inte någon förändring av slutresultatet jämfört med tidigare debitering/kreditering.

**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.

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	40 699	44 688
Sammanträdesersättningar	54 999	623
Revisorsarvode	8 000	8 000
Sociala kostnader	27 055	10 934
	<u>130 753</u>	<u>64 245</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

JB

**Hsb Brf Nybygget i Göteborg**

<b>Noter</b>		<b>2011-01-01 2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 2010-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	4 745 965	4 701 984
	Hyror	76 161	231 995
	Ovriga intäkter	5 463	3 991
		<b>4 827 589</b>	<b>4 937 970</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Personalkostnader	130 753	68 104
	Fastighetsskötsel och lokalvård	346 333	350 310
	Reparationer	427 194	375 497
	El	163 443	148 914
	Uppvärmning	659 945	753 656
	Vatten*	105 985	193 718
	Sophämtning	113 542	103 088
	Ovriga avgifter	152 154	145 086
	Förvaltningsarvoden	317 369	301 954
	Tomträttsavgäld	25 588	6 945
	Ovriga driftskostnader	573 006	145 701
		<b>3 015 312</b>	<b>2 592 975</b>
<i>* Den avsevärt minskade kostnaden i jämförelse med förgående år beror på att i samband med en vattenläcka under 2010/2011 har Kretsloppskontoret räknat upp debiteringen av vatten och när sedan läckan åtgärdats under 2011 har detta lett till en ändrad förbrukningsprognos och en kreditfaktura.</i>			
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader, ombyggnader och trappuppgångar.	425 190	659 419
	Inventarier	0	2 564
		<b>425 190</b>	<b>661 983</b>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	21 047	7 059
	Ränteintäkter skattekonto	26	1
	Ovriga ränteintäkter	20 981	15 928
		<b>42 054</b>	<b>22 988</b>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	742 710	755 258
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	25
	Ovriga finansiella kostnader	480	480
		<b>743 190</b>	<b>755 763</b>

KB



## Hsb Brf Nybygget i Göteborg

Noter		2011-12-31	2010-12-31			
<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och ombyggnader</b>					
	Ingående anskaffningsvärde	30 731 130	30 731 130			
	Årets investeringar	9 790 545	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 521 675	30 731 130			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 059 733	-10 400 314			
	Årets avskrivningar	-425 190	-659 419			
	Utgående avskrivningar	-11 484 923	-11 059 733			
	<b>Bokfört värde</b>	<b>29 036 752</b>	<b>19 671 397</b>			
	Taxeringsvärde för Stigberget 34:6 och 34:7					
	Byggnad - bostäder	49 000 000	49 000 000			
	Byggnad - lokaler	1 385 000	1 385 000			
		50 385 000	50 385 000			
	Mark - bostäder	25 800 000	25 800 000			
	Mark - lokaler	712 000	712 000			
		26 512 000	26 512 000			
	Taxeringsvärde totalt	76 897 000	76 897 000			
<b>Not 7</b>	<b>Inventarier</b>					
	Ingående anskaffningsvärde	67 526	67 526			
	Årets investeringar	0	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 526	67 526			
	Ingående avskrivningar	-67 526	-64 962			
	Årets avskrivningar	0	-2 564			
	Utgående avskrivningar	-67 526	-67 526			
	<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
<b>Not 8</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott</b>					
	Pågående nyanläggningar	0	743 438			
<b>Not 9</b>	<b>Aktier, andelar och värdepapper</b>					
	1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
	1 andel i Fonus	1 000	1 000			
		1 500	1 500			
<b>Not 10</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>					
	Skattekonto	532	1 244			
		532	1 244			
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetalda kostnader	239 912	225 486			
	Upplupna intäkter	0	14 226			
		239 912	239 712			
<b>Not 12</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	150 594	1 329 221	2 962 650	1 680 445	691 522
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			829 306	-137 784	-691 522
	Sålda lägenheter	7 303	13 133 816			
	Årets resultat					482 702
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>157 897</b>	<b>14 463 037</b>	<b>3 791 956</b>	<b>1 542 662</b>	<b>482 702</b>

JB



Org Nr: 757200-8956

**Hsb Brf Nybygget i Göteborg****Noter****2011-12-31****2010-12-31****Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788471870	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	12-28837-873368	4,68%	2016-03-01	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

**17 406 645**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

17 406 645

**Not 14 Övriga långfristiga skulder**

Nyckeldepositioner

**13 800****13 800****Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

34 107

34 572

Övriga upplupna kostnader

161 603

266 861

Förutbetalda hyror och avgifter

368 615

366 622

**564 325****668 055**

Göteborg 14/5 2012

JP

  
Ann-Sofi Fagerberg  
Erika Stenberg  
Martin Melander  
Petter Johansson  
Ulrika Palmblad

Vår revisionsberättelse har 12-15-15 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

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Hsb Brf Nybygget i Göteborg för år 2011.

##### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

##### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen.

Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

##### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Hsb Brf Nybygget i Göteborg för 2011.

##### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

##### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

##### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 15/5 2012

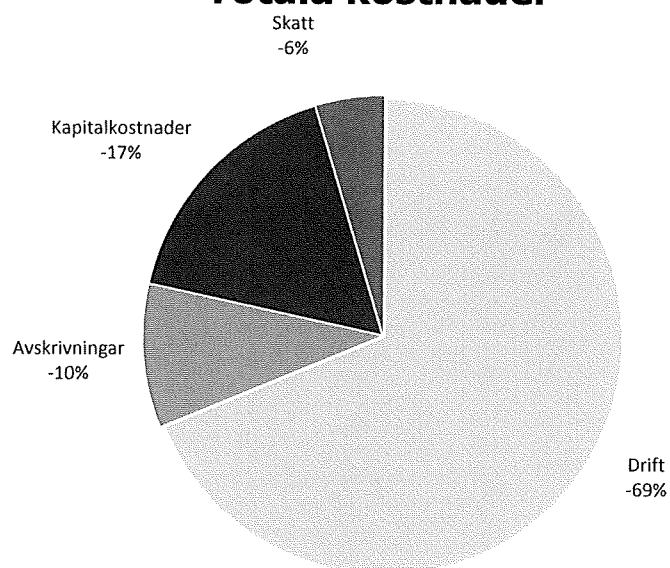
Kalle Ström  
Av föreningen vald revisor

Niklas Holmström  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Org Nr: 757200-8956

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

