

ÅRSREDOVISNING 2013

HSB Brf Nybygget i Göteborg



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 757200-8956

Styrelsen för Hsb Brf Nybygget i Göteborg

Org.nr: 757200-8956

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

HSB:s Bostadsrättförening Nybygget

MÅL OCH VISIONER

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

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Föreningens tvättstuga och bastu har renoverats och renoveringsarbetet beräknas bli klart i januari 2014.

Nytt fastighetsnät har installerats, Bredbandbolaget levererar tjänster i nätet.

Fortsatt underhåll och förnyelse av gården

Under 2013 har framför allt utomhusbelysningen förnyats och förbättrats.

Fortsatt satsning på inomhusmiljön

Under verksamhetsåret har injustering av värmen, uppgradering av föreningens värmesystem som underlättar övervakning av värmesystemet samt OVK besiktning genomförts.

Avskrivning av ett lån på 900.000 kr.

Under en vår- respektive en 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.

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

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 m². Fastigheterna inrymmer 145 lägenheter samt gemensamma lokaler och utrymmen som tvättstuga, bastu, solarium, gästlägenhet och föreningsexpedition.

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

- Injustering av värmen.
- Uppgradering av värme centralen.
- OVK, Obligatorisk ventilations kontroll
- Uppfräschning av gården, förbättringar gällande cykelparkering framkomlighet samt ökad möjlighet till att utnyttja gården för rekreation.
- Renovering av tvättstugan och bastun.

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 2013-05-14 med 48 medlemmar närvarande.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 179 medlemmar. Under året har 31 lägenheter överlåtits.

Styrelse samt suppleanter fram till årsstämman

Martin Melander	Ledamot/Ordförande
Ann-Sofi Fagerberg	Ledamot/Vice ordförande
Johan Evert	Ledamot/Kassör
Linnéa Larsson	Ledamot
Ulrika Palmblad	Utsedd av HSB
Sigrid Krahé Badman	Suppleant/ Sekreterare
Margareta Johansson	Suppleant
Johan Gustafsson	Suppleant

Styrelse samt suppleanter från årsstämman

Martin Melander	Ledamot/Ordförande
Ann-Sofi Fagerberg	Ledamot/Vice ordförande
Sigrid Krahé Badman	Ledamot/Kassör
Johan Gustafsson	Ledamot
Ulrika Palmblad	Utsedd av HSB
Carl Strömhielm	Suppleant/ Sekreterare
Margareta Johansson	Suppleant
Hedvig Frost	Suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Ann-Sofi Fagerberg, Ulrika Palmblad, Margareta Johansson, Johan Gustafsson, Hedvig Frost och Carl Strömheim.

Under året har 12 styrelsemöten hållits.

Fram till och med årsstämman, som hölls 2012-05-14, var följande styrelsemedlemmar firmatecknare: Martin Melander, Ann-Sofi Fagerberg, Linnéa Larsson och Sigrid Krahé Badman, två i förening.

Efter årsstämman var firmatecknarna de följande: Martin Melander, Ann-Sofi Fagerberg, Johan Gustafsson och Sigrid Krahé Badman, två i förening.

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 2013-05-14 har varit Germund Carlsson, Lillemor Ljung. Vid årsstämman valdes som valberedning Germund Carlsson och Sören Johansson.

EKONOMI**Avgifter**

Under året har inga förändringar av årsavgiften skett. Ingen förändring av årsavgiften har heller skett per 2014-01-01.

Resultat och ställning	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning i tkr	5 210	5 201	4 828	4 938	4 995
Resultat efter finansiella poster i tkr	120	-395	483	692	-539
Balansomslutning i tkr	35 425	36 562	39 719	25 298	24 574
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	801	801	810	810	810
Fond för yttre underhåll	3 905	4 679	3 792	2 963	3 557

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	1 517 299
Årets resultat	<u>120 065</u>
	1 637 364

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-1 135 230
Avsättning till underhållsfond	877 000
Balanserat resultat	<u>1 895 594</u>
	1 637 364

Årets resultat

Resultatet för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 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**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	5 209 719	5 200 629
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 819 181	-2 768 351
Planerat underhåll		-1 135 230	-1 660 893
Fastighetsskatt/avgift		-175 450	-197 925
Avskrivningar	Not 3	-467 425	-437 836
Summa fastighetskostnader		-4 597 286	-5 065 005
Rörelseresultat		612 433	135 624
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	53 718	91 432
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-546 085	-622 013
Summa finansiella poster		-492 367	-530 581
Årets resultat		120 065	-394 957
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-877 000	-887 000
Disposition underhållsfond		1 135 230	1 660 893
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		258 230	773 893
Resultat efter fondförändring		378 295	378 936

**Hsb Brf Nybygget i Göteborg****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 28 525 488 28 603 080

Mark

678 000 678 000

Inventarier

Not 7 20 166 16 654

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 8 3 119 972 0

32 343 626 29 297 734

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 1 500 1 500

1 500 1 500

Summa anläggningstillgångar

32 345 126 29 299 234

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

3 386 3 995

Avräkningskonto HSB Göteborg

2 809 738 3 390 641

Övriga fordringar

Not 10 20 825 570

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 243 600 364 901

3 077 550 3 760 107

Kortfristiga placeringar

0 3 500 000

Kassa och bank

Övrigt

2 391 2 237

2 391 2 237

Summa omsättningstillgångar

3 079 941 7 262 345

Summa tillgångar**35 425 067 36 561 579**

**Hsb Brf Nybygget i Göteborg****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

157 897

157 897

Upplåtelseavgifter

14 463 037

14 463 037

Underhållsfond

3 905 063

4 678 956

18 525 997

19 299 890*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 517 299

1 138 363

Årets resultat

120 065

-394 957

1 637 364

743 406

Summa eget kapital

20 163 361

20 043 296**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

13 200 940

14 138 345

Övriga skulder

Not 14

13 500

13 800

13 214 440

14 152 145*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

29 924

0

Leverantörsskulder

1 437 392

1 557 829

Skatteskulder

0

3 203

Övriga skulder

Not 16

0

71 575

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

579 950

733 531

2 047 266

2 366 138

Summa skulder

15 261 706

16 518 283**Summa eget kapital och skulder**

35 425 067

36 561 579**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

27 188 000

27 188 000

varav frigjorda

8 326 000

8 326 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

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

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

Nytt regelverk för årsredovisningar

För räkenskapsår som påbörjas 2014 blir en ny normgivning (K-regelverket) för årsredovisningar obligatoriskt.

Detta kan innebära förändringar i hanteringen av avskrivningar, investeringar och underhåll.

Följden kan bli att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och från budget för 2014.

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 1,45 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnad av lokaler till lägenheter (2008 och 2011) sker enligt en 50-årig progressiv plan.

Avskrivning på investeringsdel av trappuppgångar (2009) sker enligt en 20-årig rak plan.

Avskrivning på investeringsdel styr o övervakning VVS (2013) sker enligt en 20-årig rak plan.

Planerna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt 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 22 % på beräknat överskott.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 13 140 283 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.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	70 750	51 200
Sammanträdesersättningar	54 999	54 999
Revisorsarvode	8 000	8 000
Sociala kostnader	37 683	31 426
	<u>171 432</u>	<u>145 625</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



Hsb Brf Nybygget i Göteborg

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 925 520	4 925 432
	Hyror	140 300	121 585
	Ovriga intäkter	143 899	153 612
		5 209 719	5 200 629
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	170 802	152 500
	Fastighetsskötsel och lokalvård	392 413	372 143
	Reparationer	464 818	388 566
	El	136 998	151 003
	Uppvärmning	734 612	713 876
	Vatten	160 645	169 851
	Sophämtning	152 864	129 572
	Ovriga avgifter	145 395	165 984
	Förvaltningsarvoden	298 622	276 946
	Tomträttsavgäld	26 230	26 230
	Ovriga driftskostnader	135 781	221 680
		2 819 181	2 768 351
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	461 342	433 672
	Inventarier	6 083	4 164
		467 425	437 836
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	6 321	19 019
	Ränteintäkter skattekonto	79	38
	Ovriga ränteintäkter	47 318	72 375
		53 718	91 432
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	545 582	621 140
	Räntekostnader kortfristiga skulder	163	393
	Ovriga finansiella kostnader	340	480
		546 085	622 013



Hsb Brf Nybygget i Göteborg

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	40 521 675	40 521 675			
Årets investeringar	383 750	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 905 425	40 521 675			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 918 595	-11 484 923			
Årets avskrivningar	-461 342	-433 672			
Utgående avskrivningar	-12 379 937	-11 918 595			
Bokfört värde	28 525 488	28 603 080			
Taxeringsvärde för Stigberget 34:6 och 34:7					
Byggnad - bostäder	53 400 000	52 000 000			
	53 400 000	52 000 000			
Mark - bostäder	36 600 000	27 400 000			
	36 600 000	27 400 000			
Taxeringsvärde totalt	90 000 000	79 400 000			
Not 7 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	88 344	67 526			
Årets investeringar	9 595	20 818			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 939	88 344			
Ingående avskrivningar	-71 690	-67 526			
Årets avskrivningar	-6 083	-4 164			
Utgående avskrivningar	-77 773	-71 690			
Bokfört värde	20 166	16 654			
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott					
Källare östra delen (tvättsuga/fasad/bastu/motion)	3 119 972	0			
Not 9 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			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar	20 174	0			
Skattekonto	651	570			
	20 825	570			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	243 600	246 448			
Upplupna intäkter	0	118 453			
	243 600	364 901			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	157 897	14 463 037	4 678 956	1 138 363	-394 957
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-773 893	378 936	394 957
Årets resultat					120 065
Belopp vid årets slut	157 897	14 463 037	3 905 063	1 517 299	120 065



Hsb Brf Nybygget i Göteborg

Noter

2013-12-31

2012-12-31

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
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
Stadshypotek	55861	2,25%	2014-03-04	2 985 019	29 924
Stadshypotek	796483	3,94%	2015-03-01	2 500 000	0
Stadshypotek	873368	4,68%	2016-03-01	2 766 531	0
				13 230 864	29 924

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

13 200 940

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

13 081 244

Not 14 Övriga långfristiga skulder

Deposition bastunycklar	13 500	13 800
-------------------------	--------	--------

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	29 924	0
---	--------	---

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	0	37 109
Arbetsgivaravgifter	0	34 466
	0	71 575

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	26 174	29 840
Övriga upplupna kostnader	175 800	335 803
Förutbetalda hyror och avgifter	377 976	367 888
	579 950	733 531

Göteborg 7/4 2014

Martin Melander
Ulrika Palmblad
Johan Gustafsson
Ann-Sofi Fagerberg
Sigrún Kráhn Bádman

Vår revisionsberättelse har 14-04-16 avgivits beträffande denna årsredovisning

Kalle Ström
Av föreningen vald revisor
Zoljana Burazor
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hsb Brf Nybygget i Göteborg

Organisationsnummer 757200-8956

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsb Brf Nybygget i Göteborg för år 2013.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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.

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 2013-12-31 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 2013.

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 bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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 bostadsrättslagen.

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 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 16/4 2014

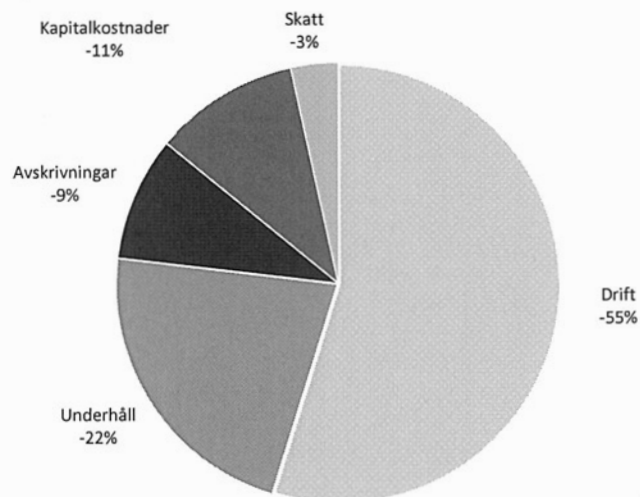
Kalle Ström
Av föreningen vald revisor

Zeljana Burazor
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor



Org Nr: 757200-8956

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

