



ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Brf Nybygget



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

2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Nybygget i Göteborg

VERKSAMHET

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen HSB brf Nybygget i Göteborg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

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, gästlägenhet och föreningsexpedition och 26 st p-platser.

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.

I fastigheten finns adresserna Fjällgatan 3A – 3M samt Fjällgatan 9N-9V.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Inga förändringar av årsavgiften har skett

Fortsatt underhåll och förnyelse av gården, med bl.a. nya cykelställ och beskärningsplan för gårdens växter.

Brandskyddsbesiktning genomförd.

I fastighetens västra del har åtgärder gjorts för att förbättra ventilation i lägenheter i markplan och i källare.

Föreningens träningslokal har öppnats.

Tvätt av fastighetens fasad genomförd.

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 har under året skett via informationsbladet Nybygget Nytt samt att information även finns på föreningens hemsida www.brfnybygget.se

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

- Öppnat föreningens träningslokal.
- Nytt väderskydd för cyklar.
- Förbättrads friskluftscirkulation i fastighetens kryppgrund.
- Reparation av läckande tak – vid trapphus E.
- Uppfräschning av gästlägenhet.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

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

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-06 med 14 medlemmar närvarande.

Föreningen hade vid årets slut 195 medlemmar. Under året har 29 lägenheter överlåtits.

STYRELSE SAMT SUPPLEANTER FRAM TILL ÅRSSTÄMMAN

Martin Melander	Ledamot/Ordförande
Margareta Rudkowska	Ledamot/Vice ordförande
Sigrid Krahé Badman	Ledamot
Carl Strömheim	Ledamot
Josefina Canderfalk	Utsedd av HSB
John Eriksson	Suppleant/ Sekreterare
Erik Peters	Suppleant
Hedwig Frost	Suppleant

STYRELSE SAMT SUPPLEANTER FRÅN ÅRSSTÄMMAN

Martin Melander	Ledamot/Ordförande
Margareta Rudkowska	Ledamot/Vice ordförande
John Eriksson	Ledamot/ Sekreterare
Carl Strömheim	Ledamot
Josefina Canderfalk	Utsedd av HSB
Patrik Andersson	Suppleant
Hedwig Frost	Suppleant
Clara Engstrand	Suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Margareta Rudkowska, Carl Strömheim, Patrik Andersson, Hedwig Frost och Clara Engstrand.

Under året har 12 styrelsemöten hållits.

Fram till och med årsstämman, som hölls 2015-05-06, var följande styrelsemedlemmar firmatecknare: Martin Melander, Margareta Rudkowska, Carl Strömheilm och Sigrid Krahé Badman, två i förening.

Efter årsstämman var firmatecknarna de följande: Martin Melander, Margareta Rudkowska, Carl Strömheilm och John Eriksson, 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 2015-05-06 har varit Sören Johansson och Joakim Bråtemyr. Vid årsstämman valdes som valberedning Stefan Odelberg och Joakim Bråtemyr.

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 095	5 073	5 210	5 201	4 828
Resultat efter finansiella poster	783	-2 007	120	-395	483
Balansomslutning	33 305	32 364	35 425	36 562	39 719
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	801	801	801	801	810
Underhållsfond	1 260	3 647	3 905	4 679	3 792
Soliditet i %	57	56	57	55	51

CE

RESULTATDISPOSITION

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

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

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 275 392
Årets resultat	<u>782 656</u>
	3 058 048

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-532 699
Avsättning till underhållsfond	930 000
Balanserat resultat	<u>2 660 747</u>
	3 058 048

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

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskaps-årets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

cd



Hsb Brf Nybygget i Göteborg

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 095 052	5 072 879
Summa rörelseintäkter		5 095 052	5 072 879
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 545 196	-2 429 326
Underhållskostnader	Not 3	-532 699	-3 289 939
Övriga externa kostnader	Not 4	-243 314	-232 012
Personalkostnader	Not 5	-116 437	-164 014
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-499 753	-497 278
Summa rörelsekostnader		-3 937 400	-6 612 569
Rörelseresultat		1 157 653	-1 539 690
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 027	3 364
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-376 024	-470 815
Summa finansiella poster		-374 997	-467 451
Årets resultat	Not 9	782 656	-2 007 141

C

**Hsb Brf Nybygget i Göteborg****Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 29 396 467

29 887 662

Inventarier

Not 11 17 900

14 083

29 414 367

29 901 745

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 1 500

1 500

1 500

1 500

Summa anläggningstillgångar

29 415 867**29 903 245****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 13 2 626

2 251

Övriga fordringar

Not 14 3 608 557

2 194 882

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 275 195

261 026

3 886 378

2 458 159

Kassa och bank

2 392

2 497

Summa omsättningstillgångar

3 888 770**2 460 656****Summa tillgångar****33 304 637****32 363 901**

cl

**Hsb Brf Nybygget i Göteborg**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 620 934	14 620 934
Underhållsfond		1 259 894	3 646 833
		<u>15 880 828</u>	<u>18 267 767</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 275 392	1 895 595
Årets resultat		782 656	-2 007 141
		<u>3 058 048</u>	<u>-111 547</u>
Summa eget kapital		18 938 876	18 156 220
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 104 823	13 178 497
Övriga skulder	Not 18	0	12 900
		<u>13 104 823</u>	<u>13 191 397</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	54 924	29 924
Leverantörsskulder		382 196	358 220
Skatteskulder		11 379	14 710
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	83 110	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	729 329	613 430
		<u>1 260 938</u>	<u>1 016 284</u>
Summa skulder		14 365 761	14 207 681
Summa Eget kapital och skulder		33 304 637	32 363 901
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckning		27 188 000	27 188 000
<i>varav frigjorda</i>		8 326 000	8 326 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

cl



Hsb Brf Nybygget i Göteborg

Redovisningsprinciper m.m.

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

Nytt regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 100 år.

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.

cd



Hsb Brf Nybygget i Göteborg

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 925 556	4 925 520
	Hyror	146 496	140 167
	Ovriga intäkter	23 000	7 192
		5 095 052	5 072 879
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	405 420	386 030
	Reparationer	433 945	245 126
	El	141 116	135 315
	Uppvärmning	676 903	653 427
	Vatten	192 598	184 613
	Sophämtning	165 871	166 972
	Ovriga avgifter	130 656	124 470
	Förvaltningsarvoden	317 402	328 538
	Tomträttsavgäld	26 230	26 230
	Ovriga driftskostnader	55 055	178 605
		2 545 196	2 429 326
Not 3	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	101 225	3 144 544
	VVS	2 812	35 395
	El och tele	9 000	0
	Byggnad utvändigt	259 641	85 000
	Marktytor	113 250	0
	Utrustning	46 771	25 000
		532 699	3 289 939
Not 4	Ovriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	180 235	176 465
	Medlemsavgifter	49 500	49 500
	Ovriga externa kostnader	13 579	6 047
		243 314	232 012
Not 5	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	23 600	62 650
	Sammanträdesersättningar	54 999	54 999
	Revisorsarvode	10 000	8 000
	Sociala kostnader	27 838	38 365
		116 437	164 014
Not 6	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	491 195	491 195
	Inventarier	8 558	6 083
		499 753	497 278
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	482	2 517
	Ränteintäkter skattekonto	6	206
	Ovriga ränteintäkter	539	641
		1 027	3 364
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	375 424	468 890
	Ovriga finansiella kostnader	600	1 925
		376 024	470 815
Not 9	Årets resultat		
	Redovisat resultat	782 656	-2 007 141
	Förslag till avsättning underhållsfond	-930 000	-903 000
	Förslag till disposition underhållsfond	532 699	3 289 939
	Resultat efter underhållspåverkan	385 355	379 798



Hsb Brf Nybygget i Göteborg

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	42 080 794	40 905 425
Årets investeringar	0	1 175 369
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 080 794	42 080 794
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 871 132	-12 379 937
Årets avskrivningar	-491 195	-491 195
Utgående avskrivningar	-13 362 327	-12 871 132
Bokfört värde byggnader	28 718 467	29 209 662
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	19 000	19 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 000	19 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 000	-19 000
Utgående avskrivningar	-19 000	-19 000
Bokfört värde mark	678 000	678 000
Bokfört värde byggnader och mark	29 396 467	29 887 662
Taxeringsvärde för Stigberget 34:6 och 34:7		
Byggnad - bostäder	53 400 000	53 400 000
	53 400 000	53 400 000
Mark - bostäder	36 600 000	36 600 000
	36 600 000	36 600 000
Taxeringsvärde totalt	90 000 000	90 000 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	97 939	97 939
Årets investeringar	12 375	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 314	97 939
Ingående avskrivningar	-83 856	-77 773
Årets avskrivningar	-8 558	-6 083
Utgående avskrivningar	-92 414	-83 856
Bokfört värde	17 900	14 083
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
5 andelar i Fonus	1 000	1 000
	1 500	1 500

cd



Hsb Brf Nybygget i Göteborg

Noter		2015-12-31	2014-12-31		
Not 13 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		2 626	2 251		
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		3 607 694	2 194 025		
Skattekonto		863	857		
		3 608 557	2 194 882		
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		275 195	261 026		
		275 195	261 026		
Not 16 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	157 897	14 463 037	3 646 833	1 895 595	-2 007 141
Res disp enl. stämmobeslut			-2 386 939	379 798	2 007 141
Årets resultat					782 656
Belopp vid årets slut	157 897	14 463 037	1 259 894	2 275 392	782 656
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	30466527	3,12%	2019-01-28	3 501 630	0
SE-Banken Bolån	30466853	4,81%	2017-01-28	1 477 684	0
SE-Banken Bolån	37258008	0,72%	2016-03-28	2 932 652	29 924
Stadshypotek	174559	0,95%	2016-03-01	2 481 250	25 000
Stadshypotek	873368	4,68%	2016-03-01	2 766 531	0
				13 159 747	54 924
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					13 104 823
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					12 885 127
Not 18 Övriga skulder					
Deposition bastunycklar				0	12 900
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				54 924	29 924
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				25 379	0
Arbetsgivaravgifter				26 581	0
Deposition bastunycklar				12 900	0
Övriga kortfristiga skulder				18 250	0
				83 110	0

e



Hsb Brf Nybygget i Göteborg

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	14 868	22 017
Ovriga upplupna kostnader	305 464	175 581
Förutbetalda hyror och avgifter	408 997	415 832
	729 329	613 430

Göteborg 23/4 2016

Carl Strömhielm

John Eriksson

Josefine Canderfalk

Margareta Rudkowska

Martin Melander

Vår revisionsberättelse har 2016-04-28 avgivits beträffande denna årsredovisningKalle Ström
Av föreningen vald revisor**Carina Eriksson**
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 2015.

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 revisionsssed. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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.

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 2015-12-31 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 2015.

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 revisionsssed 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 28/4 2016

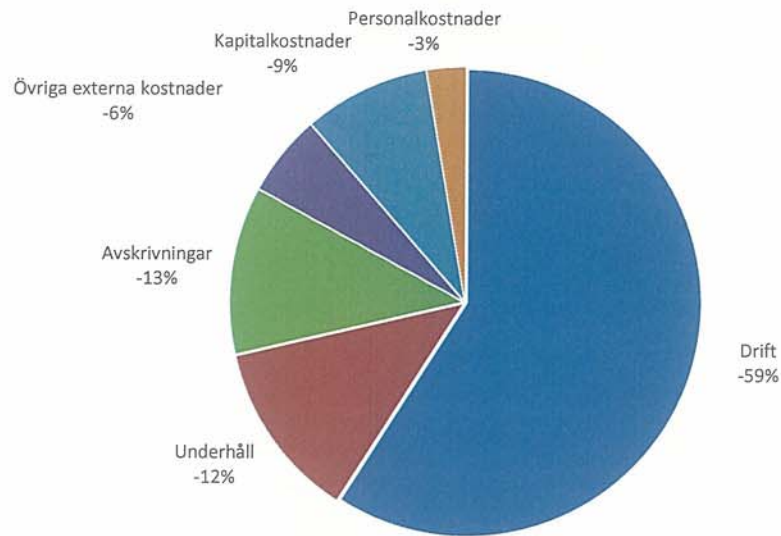
Kalle Ström

Av föreningen vald revisor

Carina Eriksson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

