



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Nybygget i Göteborg

<p>Sparande 360 kr/kvm</p>	<p>Investeringsbehov 359 kr/kvm</p>	<p>Skuldsättning 3 847 kr/kvm</p>
<p>Räntekänslighet 4 %</p>	<p>Energikostnad 245 kr/kvm</p>	<p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen</p>
<p>Tomträtt Nej</p>	<p>Årsavgift 1 010 kr/kvm</p>	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
360 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet ligger över genomsnittet av HSBs riktvärden och anses tillfredställande.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
359 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en underhållsplan som uppdateras med hjälp av HSB. Nästkommande år avses taket renoveras och en noggrannare undersökning av husets stammar.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 847 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen amorterar löpande på lånen, skuldsättningen bedöms vara låg och därmed tillfredställande, handlingsutrymme finns för nya lån.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är låg enligt riktvärdena. Styrelsen arbetar dels med att amortera skulderna kontinuerligt och dels med olika bindningstider och förhandlingar med banker för att minska känsligheten.

NYCKELTAL



Energikostnad
245 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag vars taxa inte går att påverka. Vi genomför dock löpande justeringar, i samarbete med HSB, för att minimera onödig energiåtgång och därmed vår totalkostnad.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

N/A

NYCKELTAL



Årsavgift
1 010 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar med en underhållsplan för att bedöma behovet av årsavgiftsuttag.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Nybygget i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8956 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1933. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stigberget 34:6	1933-05-20	1930
Stigberget 34:7	1933-05-20	1930
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
145	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6152
25	p-platser	0
Totalt 170 objekt		6152

Föreningens lägenheter fördelas på: 45 st 1 rok, 96 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Martin Melander	Ordförande
Marie Almgren	Ledamot
Anders Jansson	Ledamot
Henrik Lillberg	Ledamot
Karin Funegård	Ledamot
Angelica Thuresson	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marie Almgren och Karin Funegård.



Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Martin Melander, Marie Almgren, Anders Jansson och Henrik Lillberg.

Revisorer har varit: Kalle Ström med Gustav Jönsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Victor Johansson (sammankallande) och Viktor Robertsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08. På stämman deltog 14 medlemmar varav 13 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-18.

OVK avslutad.

Amorterat 4 milj av föreningens lån.

Gjort justeringar på värmesystemet.

Påbörjat arbetet med att installera laddboxar.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1985	Byttes samtliga V/A-stammar i kök och badrum och i samband med detta renoverades kök och badrum även tvättstugan renoverades, detta år tillkom balkongerna.
1993	Målning av fasad, fönster och sockel.
1999	Datoriserad fjärrvärmecentral (DUC) och förbättrad ventilation i tvättstugan.
2000	Uppgradering av kabel-tv nät (com hem)
2004	Målning av fasad, fönster och balkonger,
2006	Byte av spiskåpor och fläktar, nya portar mot Fjällgatan
2008	Energibesiktning genomförd. I samband med detta byttes vissa fläktar och spiskåpor ut, butikslokal (Topp tyg) ombyggd till lägenhet.
2009	Renovering av trapphus, Amortering av lån 2.3 milj
2011	Nyproduktion av 5st bostadsrätter.
2013	Installation av nytt fastighetsnät för bredband, TV och telefoni. Renovering av tvättstuga och bastu.
2014	Nytt cykelhus, tvätt av fasad
2020	Införande av IMD-el
2021	Byte av fönster och balkongdörrar samt renovering av fasaden.
2022	Byte av lägenhetsdörrar samt lås, i samband med detta installerades även lägenhetsboxar.
2023	OVK, Mindre värme justering, Amorterat 4,2 milj på föreningens lån, upphandlat leverantör av laddstolpar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Takbesiktning
2024	Se över belysning i källare och vind
2025	Tak renovering
2024	Installation av laddstolpar

Installation av laddstolpar

Planering inför kommande takrenoveing/besiktning.

Se över belysning i källare och vind.

Undersöker behovet av kabel-tv installationen, då den i dag mer eller mindre ersätts av digitala tjänster.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 216 och under året har det tillkommit 24 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 217.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	360	240	281	352	341
Skuldsättning, kr/kvm	3 847	4 529	4 562	4 107	1 370
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 847	4 529	4 562	4 107	1 370
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	2
Energikostnad, kr/kvm	245	290	254	191	169
Årsavgifter, kr/kvm	1 010	850	833	833	833
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	95	96	97	95
Totala intäkter, kr/kvm	1 095	937	921	904	877
Nettoomsättning, tkr	6 507	5 760	5 666	5 548	5 396
Resultat efter finansiella poster, tkr	919	15	277	-853	1 559
Soliditet, %	48	43	43	45	71

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I föreningens årsavgift 2023 ingår även IMD el. Det är även inräknat i nyckeltalet årsavgifter/totala intäkter resterande år.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	157 897	0	0	157 897
Upplåtelseavgifter, kr	14 463 037	0	0	14 463 037
Underhållsfond, kr	4 179 864	0	592 945	4 772 809
S:a bundet eget kapital, kr	18 800 798	0	592 945	19 393 743
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 726 263	14 965	-592 945	3 148 284
Årets resultat, kr	14 965	-14 965	918 951	918 951
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 741 228	0	326 006	4 067 235
S:a eget kapital, kr	22 542 026	0	918 951	23 460 978

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 620 000 kr samt ianspråktagande skett med 27 055 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 741 229
Årets resultat, kr	918 951
Reservation till underhållsfond, kr	-620 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	27 055
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 067 235

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 067 235
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 507 192	5 760 347
Övriga rörelseintäkter	Not 2	229 563	3 323
Summa rörelseintäkter		6 736 755	5 763 670
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 479 672	-3 592 999
Underhållskostnader	Not 4	-27 055	-189 506
Övriga externa kostnader	Not 5	-289 653	-287 885
Personalkostnader	Not 6	-161 683	-151 172
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 271 759	-1 271 759
Summa rörelsekostnader		-5 229 823	-5 493 320
Rörelseresultat		1 506 932	270 350
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 599	865
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-592 580	-256 249
Summa finansiella poster		-587 981	-255 384
Årets resultat	Not 10	918 951	14 965

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 45 506 312 46 773 509

Inventarier

Not 12 9 125 13 687

45 515 437 46 787 196

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 4 240 4 240

4 240 4 240

Summa anläggningstillgångar

45 519 677 46 791 436**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 4 995 2 090

Övriga fordringar

Not 15 2 729 948 4 766 583

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 510 047 460 730

3 244 990 5 229 403

Summa omsättningstillgångar

3 244 990 5 229 403**Summa tillgångar****48 764 667 52 020 839**

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	14 620 934	14 620 934
Underhållsfond	4 772 809	4 179 864
	<u>19 393 743</u>	<u>18 800 798</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 148 284	3 726 263
Årets resultat	918 951	14 965
	<u>4 067 235</u>	<u>3 741 229</u>
Summa eget kapital	23 460 978	22 542 027
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 7 800 000	13 675 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 15 864 130	14 189 130
Leverantörsskulder	532 491	502 330
Skatteskulder	19 699	19 478
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 0	12 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 1 087 370	1 080 275
	<u>17 503 690</u>	<u>15 803 813</u>
Summa skulder	25 303 690	29 478 813
Summa Eget kapital och skulder	48 764 667	52 020 839

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	918 951	14 965
Avskrivningar	1 271 759	1 271 759
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 190 710	1 286 724
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	59 099	8 026
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	24 877	62 626
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 274 685	1 357 377
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-2 435 219
Korrigerig ränta Fonus	0	149
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-2 435 070
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-4 200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 200 000	-200 000
Årets kassaflöde	-1 925 315	-1 277 693
Likvida medel vid årets början	4 643 292	5 920 986
Likvida medel vid årets slut	2 717 978	4 643 292

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	2,04%
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	20,00%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	13 140 283 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 749 956	5 227 080
Hyror	209 750	183 450
Årsavgift elintäkter	461 021	260 382
Ovriga intäkter	86 465	89 435
	6 507 192	5 760 347
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	229 563	3 323
*Varav försäkringsersättning	51 010	0
*Varav elstöd	163 289	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	491 698	475 628
Reparationer	278 077	167 798
El	433 523	779 889
Uppvärmning	846 406	783 303
Vatten	225 567	220 103
Sophämtning	358 106	336 165
Ovriga avgifter	162 415	167 446
Förvaltningsarvoden	408 741	403 843
Tomträttsavgäld	40 175	36 243
Övriga driftskostnader	234 966	222 581
	3 479 672	3 592 999
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	27 055	171 318
El och tele	0	18 188
	27 055	189 506
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	230 405	220 255
Medlemsavgifter	52 500	52 500
Övriga externa kostnader	6 748	15 130
	289 653	287 885
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	57 375	63 250
Sammanträdesersättningar	45 925	36 750
Revisorsarvode	13 125	10 000
Löner och andra ersättningar	7 875	6 000
Sociala kostnader	37 383	35 172
	161 683	151 172
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 267 197	1 267 197
Inventarier	4 562	4 562
	1 271 759	1 271 759
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	3 821	126
Övriga ränteintäkter	778	739
	4 599	865
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	591 065	255 449
Övriga finansiella kostnader	1 515	800
	592 580	256 249
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	918 951	14 965
Avsättning till underhållsfond	-620 000	-600 000
Disposition ur underhållsfond	27 055	189 506
Resultat efter underhållspåverkan	326 006	-395 529

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	62 012 208	59 576 989
Årets investeringar	0	2 435 219
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 012 208	62 012 208
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 916 699	-14 649 502
Årets avskrivningar	-1 267 197	-1 267 197
Utgående avskrivningar	-17 183 896	-15 916 699
Bokfört värde byggnader	44 828 312	46 095 509
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	45 506 312	46 773 509
Taxeringsvärde för Stigberget 34:6 och 34:7		
Byggnad - bostäder	79 000 000	79 000 000
	79 000 000	79 000 000
Mark - bostäder	102 000 000	102 000 000
	102 000 000	102 000 000
Taxeringsvärde totalt	181 000 000	181 000 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	28 263 000	28 263 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	65 599	65 599
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 599	65 599
Ingående avskrivningar	-51 912	-47 350
Årets avskrivningar	-4 562	-4 562
Utgående avskrivningar	-56 474	-51 912
Bokfört värde	9 125	13 687
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
5 andelar i Fonus	3 740	3 740
	4 240	4 240
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	4 995	2 090
	4 995	2 090

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 717 978	4 643 292			
Skattekonto	11 970	123 291			
	2 729 948	4 766 583			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	385 970	356 603			
Upplupna intäkter	124 077	104 127			
	510 047	460 730			
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
*Nordea Hypotek A	39758329170	4,45%	2024-03-15	2 812 500	50 000
*Nordea Hypotek A	39758335618	4,46%	2024-04-08	3 675 000	50 000
*Nordea Hypotek A	39788978029	0,75%	2024-04-17	5 825 000	50 000
*SE-Banken Bolån	30466527	4,58%	2024-01-28	3 501 630	0
Stadshypotek	159755	0,95%	2025-12-01	7 850 000	50 000
				23 664 130	200 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					200 000
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					15 664 130
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					15 864 130
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 800 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					22 664 130
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				0	12 600
				0	12 600
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				63 724	39 266
Övriga upplupna kostnader				459 962	505 583
Förutbetalda hyror och avgifter				563 684	535 426
				1 087 370	1 080 275

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Anders Jansson

Angelica Thuresson

Henrik Lillberg

Karin Funegård

Marie Almgren

Martin Melander

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kalle Ström
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nybygget i Göteborg, org.nr. 757200-8956

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nybygget i Göteborg för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock

kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Nybygget i Göteborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kalle Ström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Nybygget i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARTIN MELANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 17:31:12



KARIN FUNEGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:23:15



ANGELICA THURESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 09:55:14



HENRIK LILLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 20:23:20



MARIE ELISABETH ALMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 13:39:45



ANDERS JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 21:43:02



KALLE STRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 07:28:48



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 08:21:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Nybygget i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KALLE STRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 07:31:10



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

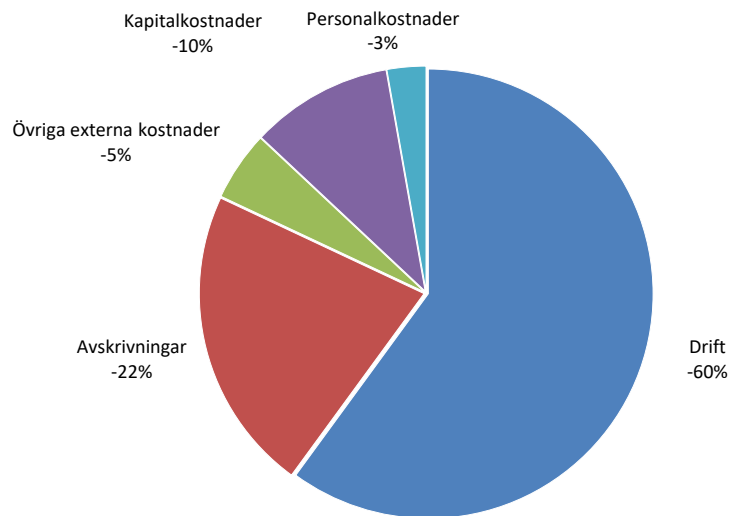
E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 08:21:39



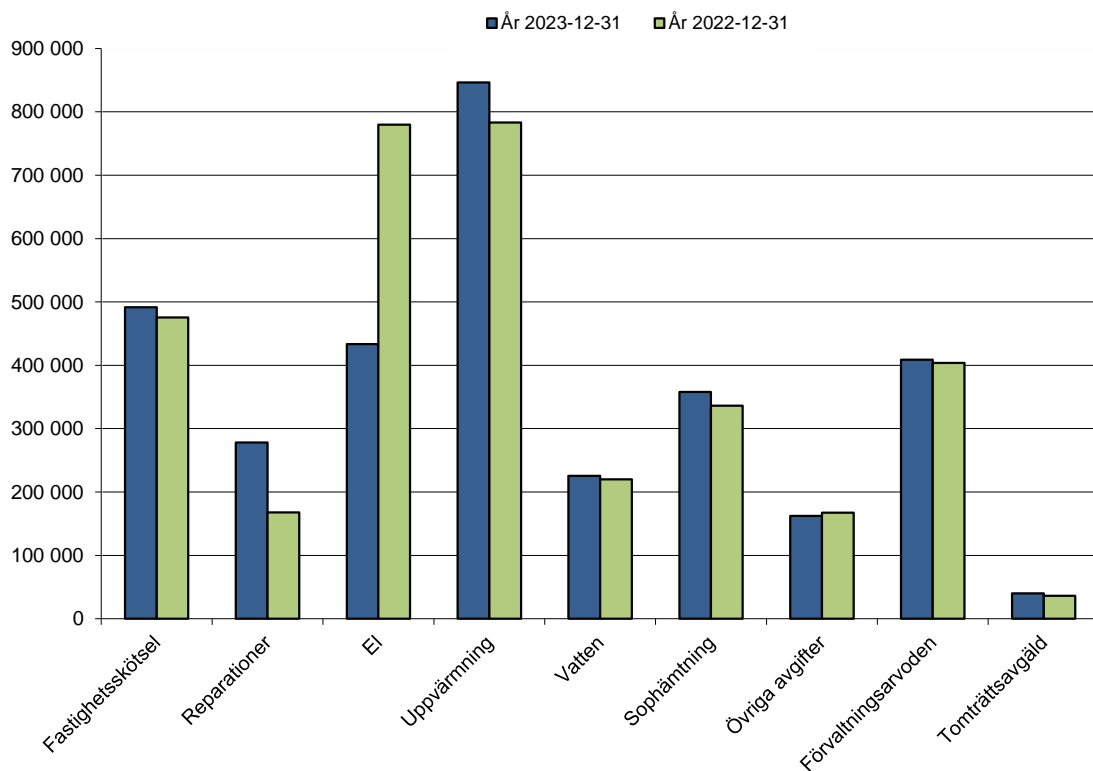
HSB – där möjligheterna bor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.