



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nytorpshöjd i Stenungsund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stenungsund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-06-09.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stenung 2:199	1981	Stenungsund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1981 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 1981

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 3 786 kvm. Byggnadernas totalyta är 3786 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nicklas Hallberg	Ordförande
Anders Johansson	Styrelseledamot
Anna Margareta Larsson	Styrelseledamot
Carina Jyborn	Styrelseledamot
Erik Helander	Styrelseledamot
Helena Broberg	Suppleant

Valberedning

Britt Inger Axelsson
Agneta Karlsson

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen

Revisorer

Stefan
Hasselqvist Revisor Segesta AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2010.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Ny nocktätning på samtliga bostadshustak. Nytt torkskåp på Näbbabergstigen 2.
- 2023** ● renovering av gemensamhetslokal
- 2022** ● renovering/underhåll tak - samtliga tak
stålräcken - två st
nya förrådsdörrar - Nio st
- 2021** ● Tak - underhåll och behandling
- 2020** ● Fasad - Renovering och målning av fasader Nytorpshöjdsvägen 4 och 6
Laddboxar - Installation av 20 st laddboxar för bilar
- 2019-2020** ● Fasad - Ommålning och renovering av Nytorpshöjdsvägen 2,4 och 6.
- 2019** ● tvättstugor - renovering av tvättstugorna på Nytorpshöjdsvägen 2,4 och Näbbabergstigen 2.
ytterbelysning - Ny ytterbelysning
markarbete - Ny mur vid parkeringen Nytorpshöjdsvägen
- 2018** ● Reparation av tak - Inspektion samt reparation och underhåll av tak.
- 2017** ● Byte av ytterbelysning - Byte av ytterbelysning till LED-armatur.
Reparation av tak - Reparation av innertak p.g.a av läckande ventilationssystem vid Nytorpshöjdsvägen 6
- 2016** ● Besöksparkeringar - Fyra nya besöksparkeringar har anlagts i det övre området och två i det nedre intill vändplanen.
Motorisering av garageportar - Motorisering och fjärrstyrning av befintliga garageportar.
- 2015-2016** ● Uppgradering av utomhusmiljö - Två murar samt breddning av väg vid Näbbabergsstigen 22 -38 är genomfört. Mindre slutarbeten återstår.

- 2015** ● 16 st nya ytterdörrar. - Ytterdörrar på Näbbabergsstigen 1,3,5,7,9,11,12,14,16,18,20,22,24,26,28,30 är utbytta.
- 2014** ● Ny sophantering - Nytt avtal med kommunen avseende sophantering. Separata kärl för matavfall.
Fjärrstyrning av ventilation - Hela området
Styrutrustning för värme och vatten - Övre området
- 2013** ● Mur samt asfaltering - En mur samt asfaltering vid parkeringen på Nytorpshöjdsvägen har uppförts.
Nya portar - Fyra nya portar har installerats i husen på Nytorpshöjdsvägen.
- 2012-2013** ● Nytt förråd - Förrådet nedanför Näbbabergsstigen 1 revs och nytt har uppförts.
- 2012** ● Undercentraler - Ombyggnad av 1 st UC.
- 2011-2015** ● Byte av vitvaror - Byta av tvättmaskin och torktumlare på Näbbabergsstigen 2, 2011. Ny tvättmaskin Nytorpshöjdsvägen 4, 2015.
- 2008-2012** ● Målningsarbete - 2008 utfördes målningsarbete på Nytorpshöjdsvägen 2. 2009 fortsatte målningen och Nytorpshöjdsvägen 4 och 6 målades om. 2010 målades husen Näbbabergsstigen 2 och 4-10 om. 2011 målades husen Näbbabergsstigen 1-11 och 12-20 om. 2012 målades husen Näbbabergsstigen 22-30 och 32-38 om. Sommaren 2012 målades alla garage och förråd av medlemmarna.
- 2007-2012** ● Tätning läckage områdeslokal/skyddsrum - Det läckte in i områdeslokalen från taket. Läckan lokaliserades komma från sprickor i muren längs med parkeringsplatserna ovanför. Tätning av sprickorna har skett och läckaget upphörde. 2010 visade det sig att det läckte igen. Företaget SIU Svensk Industri Utveckling anlätades och de gjorde en kristallisering som skulle tätta läckan. Resultatet är inte 100%. 2012 genomfördes ytterligare åtgärder och resultatet blev bra. Lokalen målades om av medlemmarna.
- 2007-2008** ● Renovering av balkonger - Sprickor konstaterats i balkongerna vid lägenhetshusen. Det gjordes en inspektion och renovering påbörjades 2007 och slutfördes 2008.
- 2007** ● Avfuktare i två förråd har installerats - Det konstaterats stora fukt- och ventilationsproblem med mögelangrepp som följd i förråden vid Näbbabergsstigen 1 till 11 och mellan Näbbabergsstigen 30 och 32.
Ny lekplats byggd. - Den gamla lekplatsen mellan lägenhetshusen togs bort och ny lekplats byggdes.
- 2006-2011** ● Ventilation - 2006 och 2007. Ombyggnad av ventilationen i alla lägenheter. Köksfläkten separerades från övriga ventilationssystemet och alla har fått sätta in separat köksfläkt med direkt utsug. 2011 byttes ventilationssystemet i alla husen.
- 2006** ● Fasadbyte - Näbbabergsstigen 2

- 2005-2012** ● Renovering av vattenskadad bostad - 2005 inträffade en vattenskada på Näbbabergsstigen 34,36. 2008 inträffade en vattenskada på Näbbabergsstigen 30. 2011 inträffade en vattenskada på Näbbabergsstigen 10. 2012 inträffade en vattenskada på Näbbabergsstigen 4 och 22.
- 2005-2006** ● Byte av fönster - Samtliga fönster i föreningen beräknas klart feb 2006
- 2005** ● Soprumsutrustning - Ersatt karuseller med kärl
Fasadbyte - Näbbabergsstigen 4-10
- 2003** ● Renovering av vattenskadad bostad - Nytorpshöjdsvägen 6
Cirkulationspump och utsugningsfläkt - Bytta i undercentral resp. apparatrum
Två stycken gavlarna med vindskivor - Renoverade och målade
- 2002-2004** ● Fasadbyte på garage - Övre garage klart. Nedre garage 2004
Fönsterrenovering - Kittning, oljning och målning
- 2002** ● Renovering av balkonger - Delvis
- 2001** ● Nya balkonger - Ytterligare tvåstycken
- 1998-2003** ● Fasadbyte - Kommer att utföras även 2004
- 1990-1991** ● Nya balkonger

Planerade underhåll

- 2025** ● Byte fasad på sydvästra väggen på övre garagebyggnaden.

Avtal med leverantörer

bredband och TV	Telia
skötsel grönytor samt vinterhållning	Emery fastighetsservice
ventilationsservice	Inflo ventilationsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 775 458	2 516 617	2 502 800	2 491 229
Resultat efter fin. poster	-75 560	-384 252	236 989	668 314
Soliditet (%)	19	20	21	19
Yttre fond	1 703 610	1 223 514	1 099 243	671 602
Taxeringsvärde	52 359 000	53 307 000	53 307 000	52 307 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	670	642	640	640
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,7	95,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 433	2 476	2 783	2 851
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 433	2 476	2 783	2 851
Sparande per kvm totalyta, kr	176	24	277	311
Elkostnad per kvm totalyta, kr	48	37	48	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	85	84	66	76
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	43	36	34
Energikostnad per kvm totalyta, kr	182	164	150	139
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,88	4,37	-	-
Räntekänslighet (%)	3,47	3,85	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningarna överstiger med råge det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	561 200	-	-	561 200
Fond, yttre underhåll	1 223 514	-7 875	472 221	1 703 610
Balanserat resultat	1 002 216	-384 252	-480 096	137 868
Årets resultat	-384 252	384 252	-75 560	-75 560
Eget kapital	2 402 678	0	-75 560	2 327 118

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	625 839
Årets resultat	-75 560
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-487 971
Totalt	62 307

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	239 795
Balanseras i ny räkning	302 102

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 775 458	2 516 617
Övriga rörelseintäkter	3	0	29 057
Summa rörelseintäkter		2 775 458	2 545 674
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 624 475	-1 722 251
Övriga externa kostnader	9	-121 763	-150 021
Personalkostnader	10	-160 291	-160 103
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-500 304	-466 720
Summa rörelsekostnader		-2 406 832	-2 499 095
RÖRELSERESULTAT		368 626	46 579
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 225	8 171
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-453 411	-439 002
Summa finansiella poster		-444 186	-430 831
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-75 560	-384 252
ÅRETS RESULTAT		-75 560	-384 252

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	10 992 763	11 493 067
Summa materiella anläggningstillgångar		10 992 763	11 493 067
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 995 563	11 495 867
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 719	6 028
Övriga fordringar	14	962 046	746 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	41 774	0
Summa kortfristiga fordringar		1 016 539	752 762
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 016 539	752 762
SUMMA TILLGÅNGAR		12 012 101	12 248 629

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		561 200	561 200
Fond för yttre underhåll		1 703 610	1 223 514
Summa bundet eget kapital		2 264 810	1 784 714
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		137 868	1 002 216
Årets resultat		-75 560	-384 252
Summa fritt eget kapital		62 307	617 964
SUMMA EGET KAPITAL		2 327 118	2 402 678
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 293 750	0
Summa långfristiga skulder		2 293 750	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 918 077	9 374 055
Leverantörsskulder		123 814	126 395
Skatteskulder		13 092	32 764
Övriga kortfristiga skulder		45 014	43 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	291 237	269 526
Summa kortfristiga skulder		7 391 234	9 845 951
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 012 101	12 248 629

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	368 626	46 579
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	500 304	466 720
	868 930	513 299
Erhållen ränta	9 225	8 171
Erlagd ränta	-463 906	-422 336
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	414 249	99 134
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 421	4 500
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	11 756	273 777
Kassaflöde från den löpande verksamheten	379 583	377 411
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-503 819
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-503 819
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 966
Amortering av lån	-162 228	-1 164 256
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-162 228	-1 161 290
ÅRETS KASSAFLÖDE	217 355	-1 287 699
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	723 933	2 011 632
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	941 289	723 933

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nytorpshöjd i Stenungsund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	50 år (2%)- 25 år (4%)
Fastighetsförbättringar	10 år (10%)

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 522 090	2 421 060
Hysesintäkter garage	59 008	40 488
Hysesintäkter p-plats	27 824	16 758
Bredband	133 920	11 160
Elintäkter laddstolpe	25 135	21 900
Pantsättningsavgift	573	2 625
Överlåtelseavgift	5 732	2 626
Administrativ avgift	1 176	0
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	2 775 458	2 516 617

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	29 057
Summa	0	29 057

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård enl avtal	72 294	38 475
Brandskydd	0	1 719
Gårdkostnader	0	1 792
Gemensamma utrymmen	1 608	21 659
Snöröjning/sandning	10 703	34 936
Serviceavtal	25 778	0
Förbrukningsmaterial	5 544	28 025
Summa	115 927	126 606

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	8 688
Tvättstuga	10 315	0
Dörrar och lås/porttele	0	451
VVS	10 895	4 246
Ventilation	19 853	103 299
Elinstallationer	0	14 178
Tak	5 260	0
Mark/gård/utemiljö	10 850	0
Summa	57 173	130 862

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	2 314	0
Tvättstuga	0	7 875
Ventilation	151 231	0
Tak	86 250	0
Summa	239 795	7 875

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	183 107	139 633
Uppvärmning	323 659	316 170
Vatten	181 468	163 659
Sophämtning/renhållning	52 833	112 043
Summa	741 067	731 505

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	135 233	124 067
Bredband	106 680	139 422
Fastighetsskatt	228 600	248 938
Korr. fastighetsskatt	0	212 976
Summa	470 513	725 403

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 952	987
Tele- och datakommunikation	4 638	1 871
Revisionsarvoden extern revisor	20 025	19 463
Fritids och trivselkostnader	6 824	872
Föreningskostnader	3 586	9 021
Förvaltningsarvode enl avtal	68 706	65 942
Överlåtelsekostnad	6 018	3 677
Pantsättningskostnad	3 727	3 940
Korttidsinventarier	2 443	36 031
Administration	2 845	2 659
Bostadsrätterna Sverige	0	5 560
Summa	121 763	150 021

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Lön - fastighetsskötare	60 000	60 000
SPP/tjänstepension/FORA	2 445	2 753
Arbetsgivaravgifter	37 793	37 350
Löneskatt	53	0
Summa	160 291	160 103

Föreningen har haft en anställd under året.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	453 411	434 871
Dröjsmålsränta	0	1 612
Övriga räntekostnader	0	2 519
Summa	453 411	439 002

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 127 542	22 623 723
Årets inköp	0	503 819
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 127 542	23 127 542
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 634 475	-11 167 755
Årets avskrivning	-500 304	-466 720
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 134 779	-11 634 475
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 992 763	11 493 067
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 196 000</i>	<i>1 196 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 569 000	32 517 000
Taxeringsvärde mark	20 790 000	20 790 000
Summa	52 359 000	53 307 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	17 514	19 558
Skattefordringar	3 243	3 243
Transaktionskonto	250 799	212 178
Borgo räntekonto	690 490	511 755
Summa	962 046	746 734

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 560	0
Förutbet fjärrvärme	1 486	0
Förutbet kabel-TV	10 312	0
Förutbet bredband	24 416	0
Summa	41 774	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2026-01-20	3,56 %	2 368 750	2 418 750
SBAB	2025-12-18	3,69 %	1 818 300	1 868 300
SBAB	2025-03-24	3,66 %	2 449 697	2 461 925
SBAB	2025-04-22	4,21 %	2 575 080	2 625 080
Summa			9 211 827	9 374 055
Varav kortfristig del			6 918 077	9 374 055

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 400 687 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	488	0
Uppl kostn el	16 531	0
Uppl kostn räntor	39 188	0
Uppl kostnad Sophämtning	1 136	0
Uppl ränta bokslut	0	49 683
Förutbet hyror/avgifter	233 894	219 843
Summa	291 237	269 526

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 059 000	17 059 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Endast löpande underhåll har utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stenungsund

Anders Johansson
Styrelseledamot

Anna Margareta Larsson
Styrelseledamot

Carina Jyborn
Styrelseledamot

Erik Helander
Styrelseledamot

Nicklas Hallberg
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Segesta AB
Stefan Hasselqvist
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 16:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.04.2025 13:52

DOCUMENT ID:

SJQTzhJ6ygl

ENVELOPE ID:

Hk6z3ka1ee-SJQTzhJ6ygl

DOCUMENT NAME:

Brf Nytorpshöjd i Stenungsund, 716408-5545 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Larsson annalasseson@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 18:35 28.04.2025 18:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.23
2. ANDERS JOHANSSON andjoh6565@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 16:45 29.04.2025 16:44	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.234.233
3. ERIK HELANDER e_g_helander@yahoo.se	Signed Authenticated	29.04.2025 17:39 29.04.2025 17:38	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.46.142
4. CARINA JYBORN carinajyborn@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 09:03 28.04.2025 14:00	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.31.181
5. NICKLAS HALLBERG nicklas@i-t.nu	Signed Authenticated	02.05.2025 16:03 02.05.2025 16:02	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.3.20
6. Stefan Nils Erik Hasselqvist stefan.hasselqvist@segesta.se	Signed Authenticated	02.05.2025 16:18 02.05.2025 16:17	eID Low	Swedish BankID IP: 77.53.140.193

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nytorpshöjd i Stenungsund, org.nr 716408-5545

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nytorpshöjd i Stenungsund för år 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorns ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Extern vald revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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 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. Risker 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, förfalskning, 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.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.



HJhfhypJgl-SJe6zn1aJlx

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nytorpshöjd i Stenungsund för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stenungsund

Digitalt signerat av

Stefan Hasselqvist

Segesta Revision & Rådgivning

Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 16:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.04.2025 13:52

DOCUMENT ID:

SJe6zn1aJlx

ENVELOPE ID:

HJhfhyJPJGL-SJe6zn1aJlx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Nytorpshöjd.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Stefan Nils Erik Hasselqvist	 Signed	02.05.2025 16:19	eID	Swedish BankID
stefan.hasselqvist@segesta.se	Authenticated	02.05.2025 16:19	Low	IP: 77.53.140.193

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed