

# Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING  
REVISION STYRELSE  
INTÄKTER KOSTNADER  
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE  
UNDERHÅLLSPLAN  
BOKSLUT AVGIFT  
RESULTATRÄKNING  
FÖRENINGSSTÄMMA  
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen  
NYTORPSHÖJD I STENUNGSUND

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nytorpshöjd i Stenungsund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2010-12-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

#### Styrelsen

Anders Conny Axelsson	Ledamot
Anne-Margret Kristina Draganis	Ledamot
Erik Gunnar Helander	Ledamot
Eva Agneta Karlsson	Ledamot
Hans Jesper Thorell	Ledamot

Charlie Jan Robert Christensson      Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Conny Axelsson, Charlie Jan Robert Christensson, Anne-Margret Kristina Draganis och Eva Agneta Karlsson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Stefan Hasselqvist	Ordinarie Extern	PWC
Gunilla Sander	Ordinarie Intern	
Tommy Jönsson	Suppleant Intern	

### Valberedning

Gunilla Sander	Sammanställande
Guy Wetterqvist	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-27.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stenung 2:199	1981	Stenungsund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

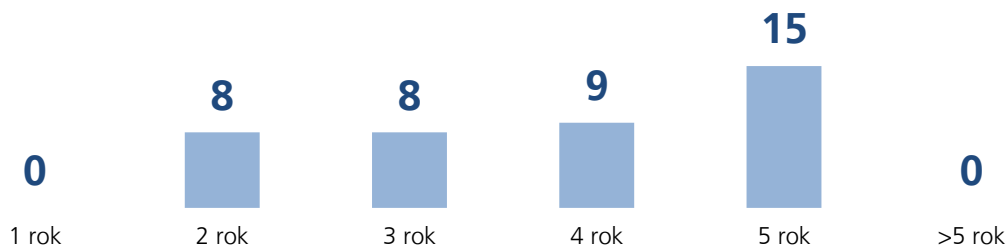
Fastigheterna bebyggdes 1981 och består av 4 flerbostadshus och 24 småhus.  
Fastighetens värdeår är 1981.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 786 m<sup>2</sup>, varav 3 786 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal  
Övrigt

Verktögsförråd

### Kommentar

Kallgarage 21 st, 31 st p-platser med hyresrätt, 4 st p-platser för gäster.  
Nybyggt förråd 2013

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Styrutrustning för värme och vatten	2014	Övre området
Fjärrstyrning av ventilation	2014	Hela området
Ny sophantering	2014	Nytt avtal med kommunen avseende sophantering. Separata kärl för matavfall.
Nya portar	2013	Fyra nya portar har installerats i husen på Nytorpshöjdsvägen.
Mur samt asfaltering	2013	En mur samt asfaltering vid parkeringen på Nytorpshöjdsvägen har uppförts.
Nytt förråd	2012 - 2013	Förrådet nedanför Näbbabergsstigen 1 revs och nytt har uppförts.
Undercentraler	2012	Ombyggnad av 1 st UC.
Byte av vitvaror	2011	Byta av tvättmaskin och torktumlare på Näbbabergsstigen 2.
Målningsarbete	2008 - 2012	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.
Renovering av balkonger	2007 - 2008	Sprickor konstaterats i balkongerna vid lägenhetshusen. Det gjordes en inspektion och renovering påbörjades 2007 och slutfördes 2008.
Ny lekplats byggd.	2007	Den gamla lekplatsen mellan lägenhetshusen togs bort och ny lekplats byggdes.
Avfuktare i två förråd har installerats	2007	Det konstaterats stora fukt- och ventilationsproblem med mögelangrepp som följd i förråden vid Näbbabergsstigen 1 till 11 och mellan Näbbabergsstigen 30 och 32.
Tätning läckage områdeslokal/skyddsrum	2007 - 2012	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 täta läckan. Resultatet är inte 100%. 2012 genomfördes ytterligare åtgärder och resultatet blev bra. Lokalen målades om av medlemmarna.
Fasadbyte	2006	Näbbabergsstigen 2
Ventilation	2006 - 2011	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.
Byte av fönster	2005 - 2006	Samtliga fönster i föreningen beräknas klart feb 2006
Soprumsutrustning	2005	Ersatt karuseller med kärl
Renovering av vattenskadad bostad	2005 - 2012	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.

Fasadbyte	2005	Näbbabergsstigen 4-10
Cirkulationspump och utsugningsfläkt	2003	Bytta i undercentral resp. apparatrum
Två stycken gavlar med vindskivor	2003	Renoverade och målade
Renovering av vattenskadad bostad	2003	Nytorpshöjdsvägen 6
Renovering av balkonger	2002	Delvis
Fasadbyte på garage	2002 - 2004	Övre garage klart. Nedre garage 2004
Fönsterrenovering	2002 - 2004	Kittning, oljning och målning
Nya balkonger	2001	Ytterligare tvåstycken
Fasadbyte	1998 - 2003	Kommer att utföras även 2004
Nya balkonger	1990 - 1991	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Parkeringsplatser	2015	Åtta nya besöksparkeringar kommer att anläggas. Fyra st. i övre området och fyra st. i nedre.
Nya ytterdörrar 16 st	2015	Kvarvarande bruna ytterdörrar kommer att bytas ut.
Uppgradering av utomhusmiljö	2015	Två murar samt breddning av väg vid Näbbabergsstigen 22 -38 kommer att uppföras

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Brf Nytorpshöjd styrelse med vicevärd
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

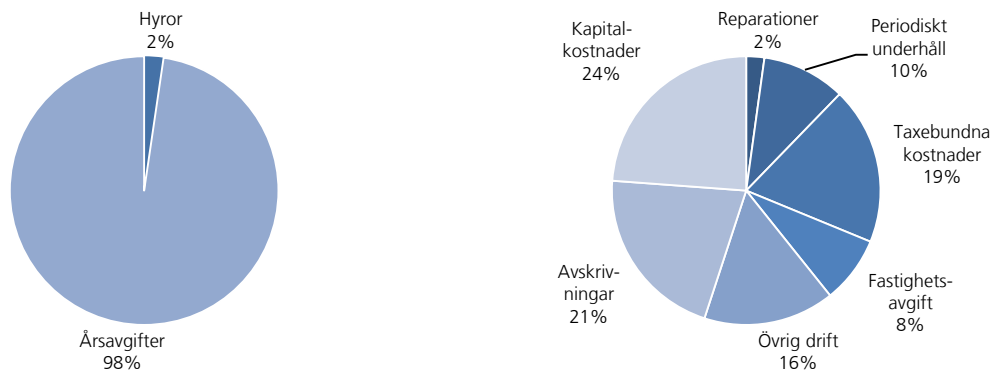
### Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 436 613</b>	<b>1 103 645</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	2 615 068	2 605 368
Finansiella intäkter	2 167	2 214
Minskning korta fordringar	17 594	0
Ökning av korta skulder	0	108 488
	<b>2 634 829</b>	<b>2 716 070</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 240 232	1 414 176
Finansiella kostnader	538 228	553 777
Ökning av korta fordringar	0	15 150
Minskning av föreningens lån	374 804	400 000
Minskning av korta skulder	209 719	0
	<b>2 362 983</b>	<b>2 383 103</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 708 459</b>	<b>1 436 613</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>271 846</b>	<b>332 967</b>

I kassan ingår föreningens klientmedel

## Fördelning av intäkter och kostnader

---



### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 112 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Händelser under året

Styrutrustning för värme och vatten har installerats i övre området.  
Fjärrstyrning av ventilationen har installerats för hela området.  
Ny sophantering har införts. Separata kärtl för matavfall.

#### Händelser efter året

Samtliga kvarvarande bruna ytterdörrar (16 st) kommer att bytas ut under 2015 mot vita.  
Två murar kommer att uppföras samt breddning av vägen vid Näbbabergsstigen 22 - 38.  
Åtta nya besöksparkeringar kommer att uppföras. Fyra i övre området och fyra i nedre delen av området.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st  
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	675	672	675	613
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 909	4 008	4 114	4 219
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	25	25	29
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	62	78	81	81
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	22	18	28
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	142	146	160	150
Soliditet (%)	10	8	7	6
Resultat efter finansiella poster (tkr)	361	162	74	-179
Nettoomsättning (tkr)	2 615	2 605	2 613	2 382

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 786 m<sup>2</sup> bostäder.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	360 651
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	332 771
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-83 380
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>610 042</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-500 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	225 281
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>335 323</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 614 539	2 605 318
Övriga rörelseintäkter	Not 2	529	50
		<b>2 615 068</b>	<b>2 605 368</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-322 771	-458 738
Driftkostnader	Not 4	-689 224	-754 917
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	Not 5	-113 654	-88 689
Personalkostnader	Not 6	-114 584	-111 832
Avskrivningar	Not 7	-478 124	-478 124
		<b>-1 718 356</b>	<b>-1 892 300</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>896 712</b>	<b>713 068</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		2 167	2 214
Räntekostnader		-538 228	-553 777
		<b>-536 061</b>	<b>-551 563</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>360 651</b>	<b>161 505</b>
<b>TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNING</b>			
Reservering till fond för yttre underhåll		-83 380	-83 380
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		225 281	378 230
Extra reservering till fond för yttre underhåll		-500 000	-378 230
<b>ÅRETS RESULTAT EFTER FONDFÖRÄNDRING</b>		<b>335 323</b>	<b>78 125</b>



## Balansräkning

	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 8	15 111 747	15 589 870
	<b>15 111 747</b>	<b>15 589 870</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>15 114 547</b>	<b>15 592 670</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	315
SBC Klientmedel i SHB	1 704 552	0
Övriga fordringar	15 908	13 172
Förutbetalda kostnader Not 9	0	20 015
	<b>1 720 460</b>	<b>33 502</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	3 907	3 400
SBC klientmedel i SHB	0	1 433 213
	<b>3 907</b>	<b>1 436 613</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 724 367</b>	<b>1 470 115</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>16 838 913</b>	<b>17 062 785</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 10		
Inbetalda insatser		561 200	561 200
Fond för yttre underhåll	Not 11	538 442	455 062
		<b>1 099 642</b>	<b>1 016 262</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		249 391	171 266
Årets resultat		360 651	161 505
		<b>610 042</b>	<b>332 771</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 709 685</b>	<b>1 349 034</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	14 424 826	14 799 630
		<b>14 424 826</b>	<b>14 799 630</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	374 804	374 804
Leverantörsskulder		21 420	145 763
Skatteskulder		13 332	35 593
Övriga kortfristiga skulder		24 872	27 589
Upplupna kostnader	Not 13	68 880	138 769
Förutbetalda avgifter och hyror		201 095	191 604
		<b>704 403</b>	<b>914 121</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 838 913</b>	<b>17 062 785</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 12	17 059 000	17 059 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	50 år	50 år
Ventilation	10-25 år	10-25 år
Fönster	50 år	50 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	2 553 968	2 545 734
	Hyror parkering	18 571	17 248
	Hyror garage	42 000	42 336
		<b>2 614 539</b>	<b>2 605 318</b>
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Gemensamhetslokal	500	0
	Öresutjämning	29	28
	Övriga intäkter	0	22
		<b>529</b>	<b>50</b>

<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	16 563	10 375
	Gemensamma utrymmen	1 101	1 466
	Gård	2 027	368
	Serviceavtal	21 606	21 606
	Förbrukningsmateriel	2 047	10 800
	Fordon	3 454	1 043
		<b>46 798</b>	<b>45 658</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	1 765	0
	Entré/trapphus	4 363	0
	Lås	24 116	170
	VVS	2 500	16 629
	Värmeanläggning/undercentral	4 775	0
	Ventilation	11 910	0
	Elinstallationer	1 263	10 845
	Mark/gård/utemiljö	0	7 206
		<b>50 692</b>	<b>34 850</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Ventilation	132 500	0
	Huskropp utvändigt	92 781	0
	Fasad	0	15 188
	Mark/gård/utemiljö	0	363 042
		<b>225 281</b>	<b>378 230</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>322 771</b>	<b>458 738</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	67 157	95 274
	Värme	233 358	294 834
	Vatten	89 422	84 784
	Sophämtning/renhållning	37 348	44 162
		<b>427 285</b>	<b>519 054</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	81 932	54 843
		<b>81 932</b>	<b>54 843</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>180 007</b>	<b>181 020</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>689 224</b>	<b>754 917</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- &amp; RÖRELSEKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Kreditupplysning	882	1 150
	Tele och datakommunikation	4 205	0
	Hysesförluster	436	1
	Revisionsarvode extern revisor	175	15 773
	Föreningskostnader	2 436	3 815
	Förvaltningsarvode	62 130	60 660
	Administration	7 879	2 420
	Korttidsinventarier	25 291	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 220	4 870
		<b>113 654</b>	<b>88 689</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	39 899	39 900
	Löner	48 000	48 000
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	389	0
	Sociala kostnader	26 297	23 932
		<b>114 584</b>	<b>111 832</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	328 484	328 484
	Förbättringar	149 640	149 640
		<b>478 124</b>	<b>478 124</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	22 623 723	22 623 723
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>22 623 723</b>	<b>22 623 723</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 033 853	-6 555 729
	Årets avskrivningar enligt plan	-478 124	-478 124
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 511 976</b>	<b>-7 033 853</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>15 111 747</b>	<b>15 589 870</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 196 000	1 196 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	17 181 000	17 181 000
	Taxeringsvärde mark	10 615 000	10 615 000
		<b>27 796 000</b>	<b>27 796 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	27 796 000	27 796 000
		<b>27 796 000</b>	<b>27 796 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Försäkring	0	20 015
		<b>0</b>	<b>20 015</b>

<b>Not 10</b>	<b>EGET KAPITAL</b>			<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	
		<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>		<b>Belopp vid årets ingång</b>
	<b>Bundet eget kapital</b>				
	Inbetalda insatser	561 200	0	0	561 200
	Fond för yttre underhåll	538 442	83 380	0	455 062
	<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 099 642</b>	<b>83 380</b>	<b>0</b>	<b>1 016 262</b>
	<b>Fritt eget kapital</b>				
	Balanserad vinst	249 391	-83 380	161 505	171 266
	Årets resultat	360 651	360 651	-161 505	161 505
	<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>610 042</b>	<b>277 271</b>	<b>0</b>	<b>332 771</b>
	<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 709 685</b>	<b>360 651</b>	<b>0</b>	<b>1 349 034</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Vid årets början	455 062	221 682
	Reservering enligt stadgar	83 380	83 380
	Reservering enligt stämmobeslut	-378 230	150 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	378 230	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>538 442</b>	<b>455 062</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2014-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
SBAB	1,660 %	2 868 750	2 918 750	2015-08-14
SBAB	3,440 %	2 738 900	2 788 900	2018-12-14
SBAB		0	74 804	Avslutad
SBAB	4,520 %	2 179 400	2 279 400	2016-12-09
SBAB	3,450 %	2 500 000	2 500 000	2015-05-12
SBAB	4,280 %	3 075 080	3 125 080	2016-04-13
SBAB	3,410 %	1 437 500	1 487 500	2018-10-12
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>14 799 630</b>	<b>15 174 434</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-374 804	-374 804	
		<b>14 424 826</b>	<b>14 799 630</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 925 610 kr.

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	El	0	25 656
	Värme	0	29 516
	Sophämtning	7 636	6 839
	Extern revisor	0	16 700
	Ränta	61 244	60 058
		<b>68 880</b>	<b>138 769</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

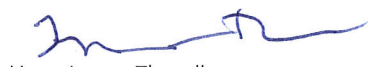
STENUNGSUND den / 2015

  
Anders Conny Axelsson  
Ledamot


  
Anne-Margret Kristina Draganis  
Ledamot

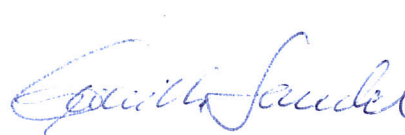
  
Erik Gunnar Helander  
Ledamot

  
Eva Agneta Karlsson  
Ledamot

  
Hans Jesper Thorell  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2015

  
Stefan Hasselqvist  
Extern revisor

  
Gunilla Sander  
Intern revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nytorpshöjd i Stenungsund för år 2014

### *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.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För de auktoriserade / godkända revisorn innebär detta att han / hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade / godkända 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 den 31 december 2014 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nytorpshöjd i Stenungsund för år 2014

### *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.

### *Revisorns ansvar*

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

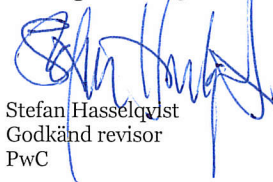
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Stenungsund den 31 mars 2015



Stefan Hasselqvist  
Godkänd revisor  
PwC

Gunilla Sander  
Från föreningen

## Budget

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 554 000	2 553 968	2 554 000
Hyor parkering	18 800	18 571	18 200
Hyor garage	42 300	42 000	42 300
Gemensamhetslokal	0	500	0
Öresutjämning	0	29	0
	<b>2 615 100</b>	<b>2 615 068</b>	<b>2 614 500</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Snöröjning/sandning	-12 000	-16 563	-12 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-20 000	0	-23 600
Gemensamma utrymmen	0	-1 101	0
Gård	-3 000	-2 027	-2 000
Serviceavtal	-22 000	-21 606	-21 900
Förbrukningsmateriel	-11 000	-2 047	-12 000
Fordon	-2 000	-3 454	-2 000
	<b>-70 000</b>	<b>-46 798</b>	<b>-73 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-40 000	0	-70 000
Tvättstuga	0	-1 765	0
Entré/trapphus	0	-4 363	0
Lås	0	-24 116	0
VVS	0	-2 500	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 775	0
Ventilation	0	-11 910	0
Elinstallationer	0	-1 263	0
	<b>-40 000</b>	<b>-50 692</b>	<b>-70 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Ventilation	0	-132 500	0
Huskropp utvändigt	-183 000	-92 781	0
Mark/gård/utemiljö	-220 000	0	-300 000
	<b>-403 000</b>	<b>-225 281</b>	<b>-300 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-97 000	-67 157	-97 500
Värme	-290 000	-233 358	-306 000
Vatten	-90 000	-89 422	-86 000
Sophämtning/renhållning	-53 000	-37 348	-46 500
	<b>-530 000</b>	<b>-427 285</b>	<b>-536 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-63 200	-81 932	-60 900
	<b>-63 200</b>	<b>-81 932</b>	<b>-60 900</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-181 000	-181 020	-181 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	1 013	0
	<b>-181 000</b>	<b>-180 007</b>	<b>-181 000</b>

<b>Budget, fortsättning.</b>	<b>Budget 2015</b>	<b>Utfall 2014</b>	<b>Budget 2014</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 200	-882	-1 200
Tele och datakommunikation	-5 500	-4 205	0
Hysesförluster	0	-436	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 200	-175	-17 000
Föreningskostnader	-4 000	-2 436	-4 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-64 200	-62 130	-62 900
Administration	-3 000	-7 879	-3 000
Korttidsinventarier	0	-25 291	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 200	-10 220	-5 000
	<b>-100 300</b>	<b>-113 654</b>	<b>-94 100</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - vicevärd	-49 000	-48 000	-49 000
Styrelsearvode	-39 000	-38 999	-39 900
Revisionsarvode arvoderad	-900	-900	0
Bilersättning skattefri	0	-389	0
Arbetsgivaravgifter	-28 000	-24 949	-28 000
Löneskatt	0	-436	0
FORA	-2 600	-912	-2 600
	<b>-119 500</b>	<b>-114 584</b>	<b>-119 500</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-328 500	-328 484	-328 500
Förbättringar	-178 000	-149 640	-161 600
	<b>-506 500</b>	<b>-478 124</b>	<b>-490 100</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 013 500</b>	<b>-1 718 356</b>	<b>-1 925 100</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>601 600</b>	<b>896 712</b>	<b>689 400</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	1 200	2 122	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	30	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	15	0
Låneräntor	-515 000	-538 228	-550 000
	<b>-513 800</b>	<b>-536 061</b>	<b>-549 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>87 800</b>	<b>360 651</b>	<b>140 400</b>