



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nytorpshöjd i Stenungsund



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nytorpshöjd i Stenungsund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 2019-07-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stenungsund.

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

Styrelsen

Anna Margareta Larsson	Ordförande
Stig Jörgen Nicklas Hallberg	Ledamot
Erik Gunnar Helander	Ledamot
Anders Rune Johansson	Ledamot
Hans Jesper Thorell	Ledamot

Anders Conny Axelsson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Stefan Hasselqvist	Ordinarie Extern	Segesta AB
Stefan Fjällemark	Ordinarie Intern	
Tommy Jönsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Britt-Inger Axelsson
Guy Wetterqvist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stenung 2:199	1981	Stenungsund

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg och Partners.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

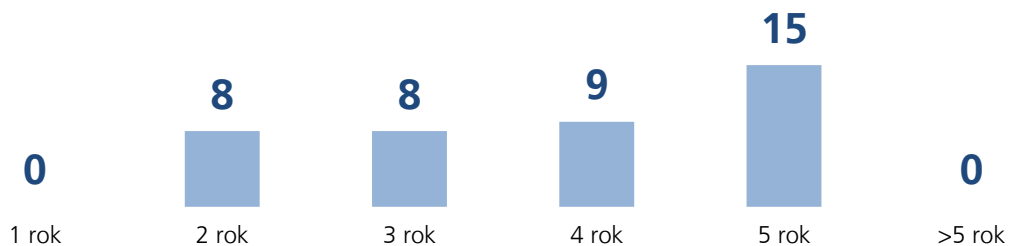
Fastigheten bebyggdes 1981 och består av 4 flerbostadshus och 24 småhus.
Värdeåret är 1981.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 786 m², varav 3 786 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Övrigt
Verktögsförråd

Kommentar

Kallgarage 21 st 35 st p-platser med
hyresrätt 8 p-platser för gäster
Nybyggt förråd 2013

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Laddboxar	2020	Installation av 20 st laddboxar för bilar
Fasad	2020	Renovering och målning av fasader Nytorpshöjdsvägen 4 och 6
markarbete	2019	Ny mur vid parkeringen Nytorpshöjdsvägen
Fasad	2019 - 2020	Ommålning och renovering av Nytorpshöjdsvägen 2,4 och 6.
tvättstugor	2019	renovering av tvättstugorna på Nytorpshöjdsvägen 2,4 och Näbbabergstigen 2.
ytterbelysning	2019	Ny ytterbelysning
Reparation av tak	2018	Inspektion samt reparation och underhåll av tak.
Byte av ytterbelysning	2017	Byte av ytterbelysning till LED-armatur.
Reparation av tak	2017	Reparation av innertak p.g.a av läckande ventilationssystem vid Nytorpshöjdsvägen 6
Motorisering av garageportar	2016	Motorisering och fjärrstyrning av befintliga garageportar.
Besöksparkeringar	2016	Fyra nya besöksparkeringar har anlagts i det övre området och två i det nedre intill vändplanen.
Uppgradering av utomhusmiljö	2015 - 2016	Två murar samt breddning av väg vid Näbbabergsstigen 22 -38 är genomfört. Mindre slutarbeten återstår.
16 st nya ytterdörrar.	2015	Ytterdörrar på Näbbabergsstigen 1,3,5,7,9,11,12,14,16,18,20,22,24,26,28,30 är utbytta.
Styrustrustning 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.
Mur samt asfaltering	2013	En mur samt asfaltering vid parkeringen på Nytorpshöjdsvägen har uppförts.
Nya portar	2013	Fyra nya portar har installerats i husen på Nytorpshöjdsvägen.
Undercentraler	2012	Ombyggnad av 1 st UC.
Nytt förråd	2012 - 2013	Förrådet nedanför Näbbabergsstigen 1 revs och nytt har uppförts.
Byte av vitvaror	2011 - 2015	Byta av tvättmaskin och torktumlare på Näbbabergsstigen 2, 2011. Ny tvättmaskin Nytorpshöjdsvägen 4, 2015.
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 lägenhetshuset. Det gjordes en inspektion och renovering påbörjades 2007 och slutfördes 2008.
Ny lekplats byggd.	2007	Den gamla lekplatsen mellan lägenhetshuset 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.
Soprumsutrustning	2005	Ersatt karuseller med kärl
Byte av fönster	2005 - 2006	Samtliga fönster i föreningen beräknas klart feb 2006
Fasadbyte	2005	Näbbabergsstigen 4-10
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.
Cirkulationspump och utsugningsfläkt	2003	Bytta i undercentral resp. apparatur
Två stycken gavlar med vindskivor	2003	Renoverade och målade
Renovering av vattenskadad bostad	2003	Nytorpshöjdsvägen 6
Fönsterrenovering	2002 - 2004	Kittning, oljning och målning
Fasadbyte på garage	2002 - 2004	Övre garage klart. Nedre garage 2004
Renovering av balkonger	2002	Delvis
Nya balkonger	2001	Ytterligare tvåstycken
Fasadbyte	1998 - 2003	Kommer att utföras även 2004
Nya balkonger	1990 - 1991	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av gemensamhetslokal	2021-2022	Uppfräschning och ev ombyggnad till övernattningslägenhet
Renovering av förråd	2021-2022	Taket läcker i förrådet vid Näbbabergsstigen 11

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
Gräsklippning	Emery Fastighetservice AB

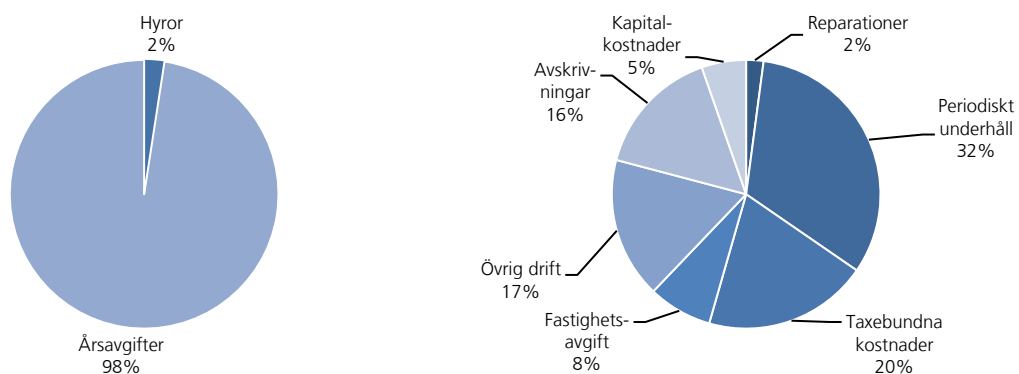
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2021-01-01 med 35 kr/kvm.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	961 123	2 431 207
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 617 447	2 617 033
Finansiella intäkter	25	33
Ökning av kortfristiga skulder	547 189	0
	3 164 661	2 617 066
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 295 236	2 325 766
Finansiella kostnader	156 315	202 813
Ökning av kortfristiga fordringar	5 200	966
Minskning av långfristiga skulder	256 733	1 487 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	70 105
	2 713 483	4 087 151
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 412 300	961 123
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	451 178	-1 470 085

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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 räkenskapsåret

I slutet av året beslutades att sänka månadsavgifterna från 675 kr till 640 kr per kvm främst pga sänkta räntekostnader. Laddstolpar installerades på 20 st parkeringsplatser, bidrag från Naturvårdsverket täckte hälften av kostnaden för dessa. Under året gjordes fortsatt fasadrenovering och målning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	675	675	675	675
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 920	2 988	3 381	3 671
Elkostnad/m ² totalyta	28	28	28	26
Värmekostnad/m ² totalyta	69	72	73	81
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	28	29	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	54	75	74
Soliditet (%)	14	16	16	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-284	-361	239	561
Nettoomsättning (tkr)	2 617	2 617	2 618	2 618

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 786 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	561 200	0	0	561 200
Fond för yttre underhåll	1 126 317	487 971	-1 083 909	1 722 255
S:a bundet eget kapital	1 687 517	487 971	-1 083 909	2 283 455
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	478 110	-487 971	722 473	243 607
Årets resultat	-284 000	-284 000	361 436	-361 436
S:a fritt eget kapital	194 110	-771 971	1 083 909	-117 828
S:a eget kapital	1 881 627	-284 000	0	2 165 627

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-284 000
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	966 081
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-487 971</u>
summa balanserat resultat	194 110

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

942 686

1 136 796

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 617 447	2 616 984
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	49
Summa rörelseintäkter		2 617 447	2 617 033
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 001 208	-2 071 230
Övriga externa kostnader	Not 5	-132 726	-108 090
Personalkostnader	Not 6	-161 302	-146 446
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-449 922	-449 922
Summa rörelsekostnader		-2 745 157	-2 775 688
RÖRELSERESULTAT		-127 710	-158 655
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 315	-202 813
Summa finansiella poster		-156 290	-202 780
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-284 000	-361 436
ÅRETS RESULTAT		-284 000	-361 436

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	12 355 811	12 805 733
Summa materiella anläggningstillgångar	12 355 811	12 805 733
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	12 358 611	12 808 533
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	49	49
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 438 728	982 350
Summa kortfristiga fordringar	1 438 777	982 399
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	426	426
Summa kassa och bank	426	426
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 439 202	982 825
SUMMA TILLGÅNGAR	13 797 814	13 791 358

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		561 200	561 200
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 126 317	1 722 255
Summa bundet eget kapital		1 687 517	2 283 455
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		478 110	243 607
Årets resultat		-284 000	-361 436
Summa fritt eget kapital		194 110	-117 828
SUMMA EGET KAPITAL		1 881 627	2 165 627
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	11 012 130
Summa långfristiga skulder		0	11 012 130
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 055 397	300 000
Leverantörsskulder		587 856	40 076
Skatteskulder		20 267	24 033
Övriga skulder		41 031	41 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	211 636	208 366
Summa kortfristiga skulder		11 916 187	613 601
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 797 814	13 791 358

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	50 år	50 år
Ventilation	10-25 år	10-25 år
Fönster	50 år	50 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 553 968	2 553 968
Hyror parkering	17 346	17 052
Hyror garage	42 504	42 336
Hyror förråd	3 600	3 600
Öresutjämning	29	28
	2 617 447	2 616 984

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	0	49
	0	49

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	49 063	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 125	0
	Snöröjning/sandning	7 706	0
	Gemensamma utrymmen	0	364
	Gård	764	5 531
	Serviceavtal	32 604	25 815
	Förbrukningsmateriel	4 126	33 848
	Brandskydd	632	0
	Fordon	297	542
		98 317	66 100
	Reparationer		
	Tvättstuga	7 994	0
	Lås	901	2 168
	VVS	5 407	43 809
	Värmeanläggning/undercentral	10 713	0
	Ventilation	365	21 525
	Fönster	22 557	0
	Mark/gård/utemiljö	6 250	2 500
	Skador/klotter/skadegörelse	7 913	0
		62 100	70 002
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	219 000
	Ventilation	80 658	0
	Elinstallationer	471 973	58 023
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	14 625
	Fasad	390 055	535 886
	Mark/gård/utemiljö	0	256 375
		942 686	1 083 909
	Taxebundna kostnader		
	El	105 563	107 585
	Värme	261 714	271 578
	Vatten	124 873	104 777
	Sophämtning/renhållning	79 815	60 020
	Grovsopor	4 453	6 072
		576 419	550 032
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	98 446	85 979
		98 446	85 979
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	223 240	215 208
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 001 208	2 071 230

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	612	613
	Tele- och datakommunikation	5 984	5 610
	Revisionsarvode extern revisor	16 813	16 563
	Föreningskostnader	933	3 373
	Styrelseomkostnader	190	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 379	684
	Förvaltningsarvode	74 100	72 960
	Administration	-3 980	2 977
	Konsultarvode	31 275	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 420	5 310
		132 726	108 090
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 899	60 889
	Löner	60 591	50 000
	Sociala kostnader	39 812	35 557
		161 302	146 446
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	328 484	328 484
	Förbättringar	121 438	121 438
		449 922	449 922

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 623 723	22 623 723
	Utgående anskaffningsvärde	22 623 723	22 623 723
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 817 990	-9 368 068
	Årets avskrivningar enligt plan	-449 922	-449 922
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 267 912	-9 817 990
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 355 811	12 805 733
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 196 000	1 196 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 275 000	22 275 000
	Taxeringsvärde mark	13 496 000	13 496 000
		35 771 000	35 771 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 771 000	35 771 000
		35 771 000	35 771 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	26 853	21 653
	Klientmedel hos SBC	1 411 875	960 697
		1 438 728	982 350
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 722 255	1 641 356
	Reservering enligt stadgar	487 971	487 971
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 083 909	-407 072
	Vid årets slut	1 126 317	1 722 255

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
SBAB	0,970 %	2 568 750	2 618 750	2021-01-18	
SBAB	1,030 %	2 438 900	2 488 900	2021-12-16	
SBAB	1,030 %	779 400	879 400	2021-12-13	
SBAB	1,030 %	2 493 267	2 500 000	2021-03-22	
SBAB	1,920 %	2 775 080	2 825 080	2021-04-16	
Summa skulder till kreditinstitut		11 055 397	11 312 130		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 055 397	-300 000		
		0	11 012 130		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 759 617 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 059 000	17 059 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	16 418	19 546
	Avgifter och hyror	195 218	188 820
		211 636	208 366

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerade renoveringsarbeten är renovering av ett av förråden samt renovering av gemensamhetslokalen.

Styrelsens underskrifter

STENUNGSUND den 21 / 4 2021

Anna Margareta Larsson
Ordförande



Erik Gunnar Helander
Ledamot



Hans Jesper Thorell
Ledamot



Stig Jörgen Nicklas Hallberg
Ledamot



Anders Rune Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2021



Stefan Hasselqvist
Extern revisor



Stefan Fjällemark
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nytorpshöjd i Stenungsund för år 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade/godkände revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad/godkänd revisor har fullgjort mitt 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 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.

Den auktoriserade/godkände revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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. 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.

Den föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

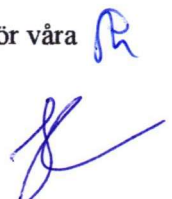
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nytorpshöjd i Stenungsund för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar ansamlad förlust 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. Jag som auktoriserad/godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade/godkände revisorn 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 den auktoriserade/godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stenungsund den 17 maj 2021



Stefan Hasselqvist
Godkänd revisor



Stefan Fjällemark
Föreningsvald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se