



# 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.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nytorpshöjd i Stenungsund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## 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.
- Inga större underhåll är planerade 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 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 Larsson	Ordförande
Erik Gunnar Helander	Ledamot
Anders Rune Johansson	Ledamot
Per Ulrik Ottosson	Ledamot
Hans Jesper Thorell	Ledamot

Anders Conny Axelsson	Suppleant
Stefan Nils Erik Hasselqvist	Revisor

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 2019-05-05.

### 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

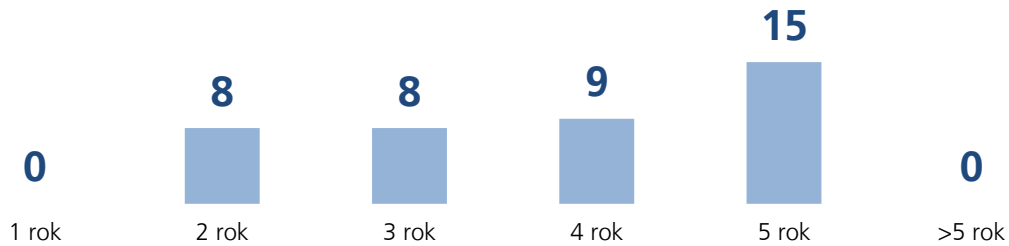
Fastigheten bebyggdes 1981 och består av 4 flerbostadshus och 24 småhus.  
Värdeåret är 1981.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 786 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 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
markarbete	2019	Ny mur vid parkeringen Nytorpshöjdsvägen
Fasad	2019 - 2020	Ommålning och renovering av Nytorpshöjdsvägen 2,4 och 6.
ytterbelysning	2019	Ny ytterbelysning
tvättstugor	2019	renovering av tvättstugorna på Nytorpshöjdsvägen 2,4 och Näbbabergstigen 2.
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
Besöksparkeringar	2016	Fyra nya besöksparkeringar har anlagts i det övre området och två i det nedre intill vändplanen.
Motorisering av garageportar	2016	Motorisering och fjärrstyrning av befintliga garageportar.
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.
Uppgradering av utomhusmiljö	2015 - 2016	Två murar samt breddning av väg vid Näbbabergsstigen 22 -38 är genomfört. Mindre slutarbeten återstår.
Ny sophantering	2014	Nytt avtal med kommunen avseende sophantering. Separata kärl för matavfall. Övre området
Styrustrustning för värme och vatten	2014	Hela området
Fjärrstyrning av ventilation	2014	En mur samt asfaltering vid parkeringen på Nytorpshöjdsvägen har uppförts.
Mur samt asfaltering	2013	Fyra nya portar har installerats i husen på Nytorpshöjdsvägen.
Nya portar	2013	Förrådet nedanför Näbbabergsstigen 1 revs och nytt har uppförts.
Nytt förråd	2012 - 2013	Omybyggnad av 1 st UC.
Undercentraler	2012	Byta av tvättmaskin och torktumlare på Näbbabergsstigen 2, 2011. Ny tvättmaskin Nytorpshöjdsvägen 4, 2015.
Byte av vitvaror	2011 - 2015	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.
Målningsarbete	2008 - 2012	Den gamla lekplatsen mellan lägenhetshusen togs bort och ny lekplats byggdes.
Ny lekplats byggd.	2007	

Utfört underhåll fortsättning	År	Kommentar
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.
Renovering av balkonger	2007 - 2008	Sprickor konstaterats i balkongerna vid lägenhetshusen. Det gjordes en inspektion och renovering påbörjades 2007 och slutfördes 2008.
Avfuktare i två förråd har installerats	2007	Det konstaterats stora fukt- och ventilationsproblem med de mögelangrepp som följd i förråden vid Näbbabergsstigen 1 till 11 och mellan Näbbabergsstigen 30 och 32.
Fasadbyte Ventilation	2006 2006 - 2011	Näbbabergsstigen 2 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.
Fasadbyte Renovering av vattenskadad bostad	2005 2005 - 2012	Näbbabergsstigen 4-10 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.
Soprumsutrustning Byte av fönster	2005 2005 - 2006	Ersatt karuseller med kärll Samtliga fönster i föreningen beräknas klart feb 2006
Två stycken gavlar med vindskivor	2003	Renoverade och målade
Renovering av vattenskadad bostad	2003	Nytorpshöjdsvägen 6
Cirkulationspump och utsugningsfläkt	2003	Bytta i undercentral resp. apparatrum
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
Fortsatt målning/renovering fasader	2020

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

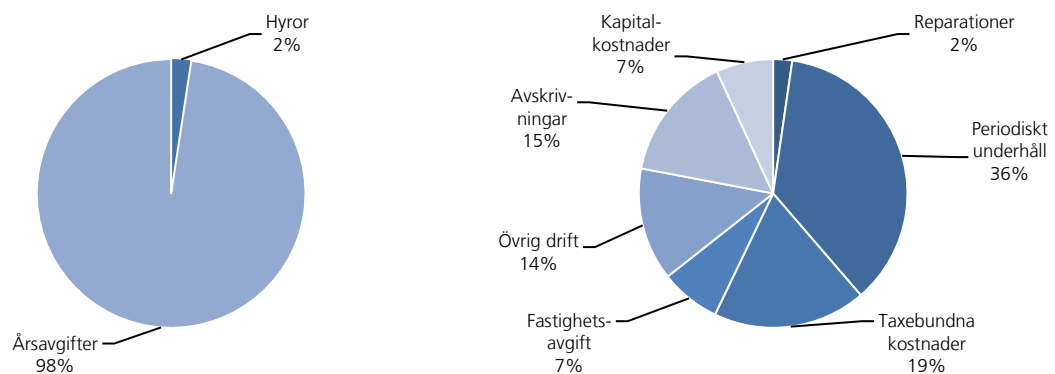
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Brf Nytorpshöjd styrelse med vicevärd
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 431 207</b>	<b>2 782 340</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 617 033	2 617 866
Finansiella intäkter	33	18
Ökning av kortfristiga skulder	0	60 440
	<b>2 617 066</b>	<b>2 678 324</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 325 766	1 645 655
Finansiella kostnader	202 813	283 802
Ökning av kortfristiga fordringar	966	0
Minskning av långfristiga skulder	1 487 500	1 100 000
Minskning av kortfristiga skulder	70 105	0
	<b>4 087 151</b>	<b>3 029 457</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>961 123</b>	<b>2 431 207</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 470 085</b>	<b>-351 132</b>

\*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 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	675	675	675	675
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 988	3 381	3 671	3 751
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	28	26	25
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	72	73	81	73
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	29	30	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	54	75	74	113
Soliditet (%)	16	16	14	11
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-361	239	561	-99
Nettoomsättning (tkr)	2 617	2 618	2 618	2 619

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

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	561 200	0	0	561 200
Fond för yttre underhåll	1 722 255	487 971	-407 072	1 641 356
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 283 455</b>	<b>487 971</b>	<b>-407 072</b>	<b>2 202 556</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	243 607	-487 971	645 578	86 000
Årets resultat	-361 436	-361 436	-238 506	238 506
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-117 828</b>	<b>-849 407</b>	<b>407 072</b>	<b>324 506</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 165 627</b>	<b>-361 436</b>	<b>0</b>	<b>2 527 062</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-361 436
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	731 578
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-487 971
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-117 829</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

1 083 909
<b>966 080</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 616 984	2 617 866
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 617 033</b>	<b>2 617 866</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 071 230	-1 384 524
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 090	-117 819
Personalkostnader	Not 6	-146 446	-143 312
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-449 922	-449 922
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 775 688</b>	<b>-2 095 576</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-158 655</b>	<b>522 290</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		33	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 813	-283 802
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-202 780</b>	<b>-283 784</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-361 436</b>	<b>238 506</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-361 436</b>	<b>238 506</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	12 805 733	13 255 655
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>12 805 733</b>	<b>13 255 655</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav <span style="float: right;">Not 9</span>	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>12 808 533</b>	<b>13 258 455</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	49	98
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 10</span>	982 350	2 447 920
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>982 399</b>	<b>2 448 018</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	426	3 926
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>426</b>	<b>3 926</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>982 825</b>	<b>2 451 943</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>13 791 358</b>	<b>15 710 398</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		561 200	561 200
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 722 255	1 641 356
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 283 455</b>	<b>2 202 556</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		243 607	86 000
Årets resultat		-361 436	238 506
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-117 828</b>	<b>324 506</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 165 627</b>	<b>2 527 062</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 012 130	12 499 630
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 012 130</b>	<b>12 499 630</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	300 000	300 000
Leverantörsskulder		40 076	69 745
Skatteskulder		24 033	17 922
Övriga skulder		41 126	36 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	208 366	259 249
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>613 601</b>	<b>683 706</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 791 358</b>	<b>15 710 398</b>

## 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.

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

Avskrivningar	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	2 553 968	2 553 968
Hyror parkering	17 052	17 934
Hyror garage	42 336	42 336
Hyror förråd	3 600	3 600
Öresutjämning	28	28
	<b>2 616 984</b>	<b>2 617 866</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	49	0
	<b>49</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	0	9 514
	Gemensamma utrymmen	364	0
	Garage	0	6 413
	Gård	5 531	633
	Serviceavtal	25 815	25 654
	Förbrukningsmateriel	33 848	3 877
	Fordon	542	1 177
		<b>66 100</b>	<b>47 268</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	2 168	0
	VVS	43 809	56 789
	Värmeanläggning/undercentral	0	18 616
	Ventilation	21 525	0
	Elinstallationer	0	11 143
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 050
	Mark/gård/utemiljö	2 500	0
	Garage/parkering	0	2 623
		<b>70 002</b>	<b>90 221</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	219 000	16 680
	Ventilation	0	26 933
	Elinstallationer	58 023	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	14 625	0
	Tak	0	363 459
	Fasad	535 886	0
	Mark/gård/utemiljö	256 375	0
		<b>1 083 909</b>	<b>407 072</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	107 585	105 892
	Värme	271 578	274 995
	Vatten	104 777	109 965
	Sophämtning/renhållning	60 020	60 003
	Grovsopor	6 072	5 053
		<b>550 032</b>	<b>555 908</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	85 979	77 459
		<b>85 979</b>	<b>77 459</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>215 208</b>	<b>206 595</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 071 230</b>	<b>1 384 524</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	613	613
	Tele- och datakommunikation	5 610	5 236
	Juridiska åtgärder	0	14 875
	Revisionsarvode extern revisor	16 563	16 063
	Föreningskostnader	3 373	2 749
	Fritids- och trivselkostnader	684	726
	Förvaltningsarvode	72 960	70 725
	Administration	2 977	1 622
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 310	5 210
		<b>108 090</b>	<b>117 819</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	60 889	60 900
	Löner	50 000	48 000
	Sociala kostnader	35 557	34 412
		<b>146 446</b>	<b>143 312</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	328 484	328 484
	Förbättringar	121 438	121 438
		<b>449 922</b>	<b>449 922</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</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	-9 368 068	-8 918 146
	Årets avskrivningar enligt plan	-449 922	-449 922
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 817 990</b>	<b>-9 368 068</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>12 805 733</b>	<b>13 255 655</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 196 000	1 196 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	22 275 000	19 275 000
	Taxeringsvärde mark	13 496 000	12 240 000
		<b>35 771 000</b>	<b>31 515 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	35 771 000	31 515 000
		<b>35 771 000</b>	<b>31 515 000</b>

<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800		
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>		
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Skattekonto	21 653	20 638		
	Klientmedel hos SBC	960 697	2 427 282		
		<b>982 350</b>	<b>2 447 920</b>		
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Vid årets början	1 641 356	1 298 663		
	Reservering enligt stadgar	487 971	487 971		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-407 072	-145 278		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 722 255</b>	<b>1 641 356</b>		
<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	SBAB	1,210 %	879 400	979 400	2020-12-11
	SBAB	1,770 %	2 618 750	2 668 750	2021-01-17
	SBAB	1,210 %	2 488 900	2 538 900	2020-12-16
	SBAB	1,890 %	2 500 000	2 500 000	2020-03-20
	SBAB	1,920 %	2 825 080	2 875 080	2021-04-16
	SBAB	0,000 %	0	1 237 500	Löst
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 312 130</b>	<b>12 799 630</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	-300 000	
			<b>11 012 130</b>	<b>12 499 630</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 812 130 kr.



<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	17 059 000	17 059 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	19 546	26 642
	Avgifter och hyror	188 820	195 501
	VVS Reparation	0	37 106
		<b>208 366</b>	<b>259 249</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STENUNGSUND den 23/3 2020

Anna Larsson  
Ordförande



Erik Gunnar Helander  
Ledamot




Anders Rune Johansson  
Ledamot



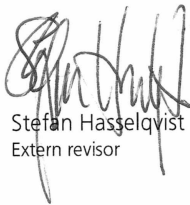
Per Ulrik Ottosson  
Ledamot



Hans Jesper Thorell  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/5 2020



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 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 revisorssed 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2019 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 revisorssed 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 14 maj 2020



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](http://WWW.SBC.SE)