

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Nytorpshöjd i Stenungsund



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nytorpshöjd i Stenungsund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

## 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 att läsa om 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 2010-12-01 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Anders Conny Axelsson	Ledamot
Anne-Margret Kristina Draganis	Ledamot
Erik Gunnar Helander	Ledamot
Per Ulrik Ottosson	Ledamot
Hans Jesper Thorell	Ledamot

Gunilla Maria Sander	Suppleant
Stefan Nils Erik Hasselqvist	Revisor

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

Anders Conny Axelsson, Anne-Margret Kristina Draganis och Gunilla Maria Sander.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Stefan Hasselqvist	Ordinarie Extern	PWC
Stefan Fjällemark	Ordinarie Intern	
Tommy Jönsson	Suppleant Intern	

### Valberedning

Tomas Lund	
Guy Wetterqvist	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-24.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stenung 2:199	1981	Stenungsund

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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.

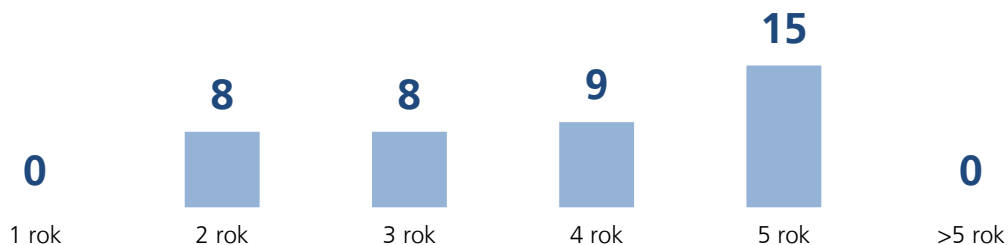
Värdeåret är 1981.

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 31 st p-platser med  
hyresrätt 4 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
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.
Fjärrstyrning av ventilation	2014	Hela området
Ny sophantering	2014	Nytt avtal med kommunen avseende sophantering. Separata kärl för matavfall. Övre området
Styrutrustning för värme och vatten	2014	
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.
Nytt förråd	2012 - 2013	Förrådet nedanför Näbbabergsstigen 1 revs och nytt har uppförts.
Undercentraler	2012	Ombyggnad av 1 st UC.
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.
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.
Ny lekplats byggd.	2007	Den gamla lekplatsen mellan lägenhetshusen togs bort och ny lekplats byggdes.
Renovering av balkonger	2007 - 2008	Sprickor konstaterats i balkongerna vid lägenhetshusen. Det gjordes en inspektion och renovering påbörjades 2007 och slutfördes 2008.

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.
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.
Fasadbyte	2006	Näbbabergsstigen 2
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.
Soprumsutrustning	2005	Ersatt karuseller med kärl
Byte av fönster	2005 - 2006	Samtliga fönster i föreningen beräknas klart feb 2006
Två stycken gavlar med vindskivor	2003	Renoverade och målade
Cirkulationspump och utsugningsfläkt	2003	Bytta i undercentral resp. apparatrum
Renovering av vattenskadad bostad	2003	Nytorpshöjdsvägen 6
Fasadbyte på garage	2002 - 2004	Övre garage klart. Nedre garage 2004
Renovering av balkonger	2002	Delvis
Fönsterrenovering	2002 - 2004	Kittning, oljning och målning
Nya balkonger	2001	Ytterligare tvåstycken
Fasadbyte	1998 - 2003	Kommer att utföras även 2004
Nya balkonger	1990 - 1991	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

#### Avtal

#### Leverantör

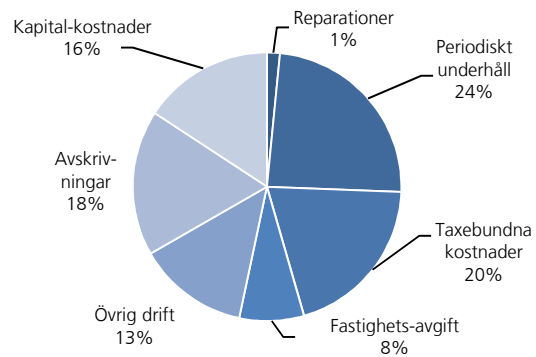
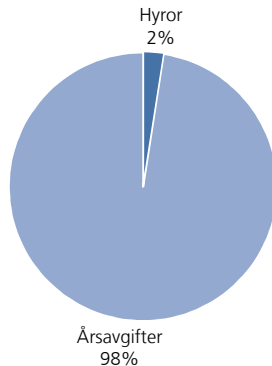
Teknisk förvaltning	Brf Nytorpshöjd styrelse med vicevärd
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 109 057</b>	<b>1 708 459</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 618 659	2 615 149
Finansiella intäkter	149	482
Minskning kortfristiga fordringar	0	10 024
Ökning av kortfristiga skulder	50 494	94 798
	<b>2 669 302</b>	<b>2 720 454</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 813 367	1 540 061
Finansiella kostnader	426 689	479 794
Ökning av kortfristiga fordringar	41 887	0
Minskning av långfristiga skulder	300 000	300 000
	<b>2 581 943</b>	<b>2 319 855</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 196 417</b>	<b>2 109 057</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>87 359</b>	<b>400 599</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 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	675	675	675	672
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 751	3 830	3 909	4 008
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	24	18	25
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	73	73	62	78
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	28	24	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	113	127	142	146
Soliditet (%)	11	11	10	8
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-99	118	361	162
Nettoomsättning (tkr)	2 619	2 615	2 615	2 605

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	1 464 809	487 971	80 297	896 541
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 026 009</b>	<b>487 971</b>	<b>80 297</b>	<b>1 457 741</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-198 673	-487 971	37 355	251 943
Årets resultat	-99 371	-99 371	-117 652	117 652
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-298 044</b>	<b>-587 342</b>	<b>-80 297</b>	<b>369 595</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 727 965</b>	<b>-99 371</b>	<b>0</b>	<b>1 827 337</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-99 371
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	289 298
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-487 971
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-298 044</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	654 117
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>356 073</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 618 650	2 615 149
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 618 659</b>	<b>2 615 149</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 561 733	-1 306 373
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 838	-118 224
Personalkostnader	Not 6	-149 796	-115 464
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-478 124	-478 124
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 291 491</b>	<b>-2 018 185</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>327 168</b>	<b>596 964</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		149	482
Räntekostnader och liknande resultatposter		-426 689	-479 794
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-426 540</b>	<b>-479 312</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-99 371</b>	<b>117 652</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-99 371</b>	<b>117 652</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	14 155 499	14 633 623
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>14 155 499</b>	<b>14 633 623</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>14 158 299</b>	<b>14 636 423</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	98	98
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 198 793	2 110 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	41 377	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 240 268</b>	<b>2 111 028</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	3 919	3 913
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 919</b>	<b>3 913</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 244 188</b>	<b>2 114 941</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>16 402 486</b>	<b>16 751 364</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		561 200	561 200
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 464 809	896 541
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 026 009</b>	<b>1 457 741</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-198 673	251 943
Årets resultat		-99 371	117 652
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-298 044</b>	<b>369 595</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 727 965</b>	<b>1 827 337</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	13 887 130	14 156 270
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 887 130</b>	<b>14 156 270</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	312 500	343 360
Leverantörsskulder		158 838	144 269
Skatteskulder		19 403	0
Övriga skulder		39 925	24 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	256 725	255 195
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>787 391</b>	<b>767 757</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 402 486</b>	<b>16 751 364</b>

## Tilläggsupplysningar

### 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	2 553 968	2 553 968
Hyror parkering	18 718	18 816
Hyror garage	42 336	42 336
Hyror förråd	3 600	0
Öresutjämning	28	29
	<b>2 618 650</b>	<b>2 615 149</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Övriga intäkter	9	0
	<b>9</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	7 063	4 107
	OVK Obl. Ventilationskontroll	29 763	0
	Gemensamma utrymmen	281	450
	Gård	808	1 944
	Serviceavtal	0	25 131
	Förbrukningsmateriel	3 089	3 572
	Fordon	1 460	5 609
		<b>42 463</b>	<b>40 813</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	1 161	6 205
	Lås	0	1 739
	VVS	5 375	33 494
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 272
	Ventilation	10 803	34 488
	Elinstallationer	0	8 225
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 894
	Bredband	0	4 413
	Fasad	0	10 469
	Fönster	0	48 894
	Balkonger/altaner	10 000	0
	Garage/parkering	10 790	8 273
	Skador/klotter/skadegörelse	3 898	0
	Vattenskada	0	9 341
		<b>42 027</b>	<b>169 707</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	205 641	194 703
	Ventilation	10 578	0
	Mark/gård/utemiljö	278 580	125 000
	Garage/parkering	159 319	0
		<b>654 118</b>	<b>319 703</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	95 612	91 791
	Värme	276 055	276 258
	Vatten	101 135	104 912
	Sophämtning/renhållning	62 788	57 172
	Grovsopor	6 418	0
		<b>542 008</b>	<b>530 133</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	67 677	64 997
		<b>67 677</b>	<b>64 997</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>213 440</b>	<b>181 020</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 561 733</b>	<b>1 306 373</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	1 838	900
	Tele- och datakommunikation	5 344	5 236
	Revisionsarvode extern revisor	15 938	17 275
	Föreningskostnader	4 405	2 674
	Förvaltningsarvode	66 330	63 720
	Administration	2 075	1 240
	Korttidsinventarier	799	22 069
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 110	5 110
		<b>101 838</b>	<b>118 224</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	66 900	39 899
	Löner	48 000	48 000
	Sociala kostnader	34 896	27 565
		<b>149 796</b>	<b>115 464</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</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>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</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	-7 990 100	-7 511 976
	Årets avskrivningar enligt plan	-478 124	-478 124
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 468 224</b>	<b>-7 990 100</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>14 155 499</b>	<b>14 633 623</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 196 000	1 196 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	17 519 000	17 181 000
	Taxeringsvärde mark	13 054 000	10 615 000
		<b>30 573 000</b>	<b>27 796 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	30 573 000	27 796 000
		<b>30 573 000</b>	<b>27 796 000</b>

<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	
	Skattekonto		6 296	4 394	
	Skattefordran		0	1 392	
	Klientmedel hos SBC		2 192 497	2 105 144	
			<b>2 198 793</b>	<b>2 110 930</b>	
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800	2 800	
			<b>2 800</b>	<b>2 800</b>	
<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	
	Värme		28 877	0	
	SBAB		12 500	0	
			<b>41 377</b>	<b>0</b>	
<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	
	Vid årets början		896 541	538 442	
	Reservering enligt stadgar		487 971	83 380	
	Reservering enligt stämmobeslut		400 000	500 000	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-319 703	-225 281	
	<b>Vid årets slut</b>		<b>1 464 809</b>	<b>896 541</b>	
<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	SBAB	1,030 %	1 979 400	2 079 400	2017-12-11
	SBAB	1,770 %	2 768 750	2 818 750	2020-01-17
	SBAB	3,440 %	2 638 900	2 688 900	2018-12-14
	SBAB	1,890 %	2 500 000	2 500 000	2020-03-20
	SBAB	1,920 %	2 975 080	3 025 080	2021-04-16
	SBAB	3,410 %	1 337 500	1 387 500	2018-10-12
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 199 630</b>	<b>14 499 630</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-312 500	-343 360	
			<b>13 887 130</b>	<b>14 156 270</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 637 130 kr.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

---

Fastighetsinteckningar

**2016-12-31**

17 059 000

**2015-12-31**

17 059 000

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Inga större underhållsarbeten planerade.



<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ränta	51 585	56 598
	Förutbetalda avgifter & hyror	205 140	198 597
		<b>256 725</b>	<b>255 195</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

STENUNGSUND den 20 / 3 2017



Anders Conny Axelsson  
*Ledamot*



Anne-Margret Kristina Draganis  
*Ledamot*



Erik Gunnar Helander  
*Ledamot*



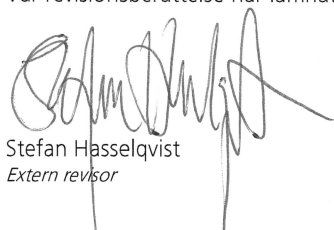
Per Ulrik Ottosson  
*Ledamot*



Hans Jesper Thorell  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 4

2017



Stefan Hasselqvist  
*Extern revisor*



Stefan Fjällemark  
*Intern revisor*

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nytorpshöjd i Stenungsund för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat [och kassaflöde] för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *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 förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsed 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Bostadsrättsföreningen Nytorpshöjd i Stenungsund för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 4 april 2017

  
Stefan Hasselqvist

Godkänd revisor

  
Stefan Fjällemark

Av föreningen utsedd revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2017</b>	<b>Utfall 2016</b>	<b>Budget 2016</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 554 000	2 553 968	2 554 000
Hyror parkering	18 200	18 718	18 800
Hyror garage	42 300	42 336	42 300
Hyror förråd	3 600	3 600	0
Öresutjämning	0	28	0
Övriga intäkter	0	9	0
	<b>2 618 100</b>	<b>2 618 659</b>	<b>2 615 100</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Snöröjning/sandning	-12 000	-7 063	-12 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-18 900	-29 763	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-281	-1 000
Gård	-3 000	-808	-3 000
Serviceavtal	-25 500	0	-22 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-3 089	-10 000
Fordon	-4 000	-1 460	-4 000
	<b>-74 400</b>	<b>-42 463</b>	<b>-52 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-70 000	0	-70 000
Tvättstuga	0	-1 161	0
VVS	0	-5 375	0
Ventilation	0	-10 803	0
Balkonger/altaner	0	-10 000	0
Garage/parkering	0	-10 790	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 898	0
	<b>-70 000</b>	<b>-42 027</b>	<b>-70 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Entré/trapphus	0	-205 641	-180 000
Ventilation	0	-10 578	0
Mark/gård/utemiljö	-400 000	-278 580	-437 500
Garage/parkering	0	-159 319	0
	<b>-400 000</b>	<b>-654 118</b>	<b>-617 500</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-101 000	-95 612	-99 000
Värme	-306 000	-276 055	-300 000
Vatten	-109 000	-101 135	-107 000
Sophämtning/renhållning	-58 000	-62 788	-53 000
Grovsopor	0	-6 418	0
	<b>-574 000</b>	<b>-542 008</b>	<b>-559 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-69 000	-67 677	-66 300
	<b>-69 000</b>	<b>-67 677</b>	<b>-66 300</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-216 000	-213 440	-181 000
	<b>-216 000</b>	<b>-213 440</b>	<b>-181 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-1 838	-1 200
Tele- och datakommunikation	-5 500	-5 344	-5 500
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 938	-17 600
Föreningskostnader	-4 000	-4 405	-4 000
Förvaltningsarvode	-67 500	-66 330	-65 800
Administration	-3 000	-2 075	-3 000
Korttidsinventarier	0	-799	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 500	-5 110	-5 300
	<b>-102 500</b>	<b>-101 838</b>	<b>-102 400</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - vicevärd	-49 000	-48 000	-49 000
Styrelsearvode	-60 000	-66 000	-40 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-900	0
Arbetsgivaravgifter	-31 000	-31 903	-12 600
Löneskatt	0	-494	0
FORA	-3 000	-2 499	-2 600
	<b>-143 000</b>	<b>-149 796</b>	<b>-104 200</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-328 500	-328 484	-328 500
Förbättringar	-121 400	-149 640	-149 640
	<b>-449 900</b>	<b>-478 124</b>	<b>-478 140</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 098 800</b>	<b>-2 291 491</b>	<b>-2 230 540</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>519 300</b>	<b>327 168</b>	<b>384 560</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	75	100
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	8	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	66	0
Låneräntor	-380 000	-426 689	-458 200
	<b>-380 000</b>	<b>-426 540</b>	<b>-458 100</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>139 300</b>	<b>-99 371</b>	<b>-73 540</b>