

2018-02-02

Erik Svärd  
Telefon: 060678070  
E-post: Erik.Svard@sbc.se

Brf Nytorpshöjd i Stenungsund  
C/o Anders Axelsson  
Näbbabergsstigen 9  
44441 Stenungsund

## Årsredovisning 2017

Bifogat finner ni ert original av årsredovisningen för 2017. Vi ber er att noga granska och kontrollera handlingarna så att de är korrekta.

### Kallelse

Kallelsen ska överensstämma med era stadgar. Datum tid och plats ska anges. Kom ihåg att fylla i uppgifterna på Vår Brf om ni valt att använda er av SBC:s mall. Får ni in motioner ska även dessa tryckas upp och delas ut till medlemmarna tillsammans med kallelsen. Vi rekommenderar att styrelsen lämnar sitt skriftliga ställningstagande angående eventuella motioner och bifogar dessa.

### Årsredovisning

Förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

### Budget

Budgeten är inte obligatorisk, men om den finns med som en punkt på dagordningen måste den dock vara med. Var vänlig meddela mig om ni vill ha den med i materialet som trycks till era medlemmar, om ni inte redan har angivit detta på Vår Brf.

### Original för underskrift

Kontrollera att handlingarna är korrekta. Styrelsen ska sedan skriva under årsredovisningen på sista sidan där namnen redan har angivits och därefter skicka den till revisorn. När revisorn är klar med sin granskning ska han/hon skriva under årsredovisningen och även upprätta en revisionsberättelse. Efter detta vill jag ha tillbaka kallelse, årsredovisning i original, eventuella motioner med svar och budget samt revisionsberättelsen för upptryckning till föreningens medlemmar.

**Jag behöver få tillbaka den påskrivna årsredovisningen och revisionsberättelsen (samt eventuella motioner och budget) senast tre veckor innan föreningsstämman för att hinna trycka upp årsredovisningarna inkl. kallelse i tid. Observera att årsredovisningen trycks svart/vit med ett omslag i färg.**

Tänk på att kallelsen måste vara medlemmarna tillhanda senast två veckor före stämman och att underskrivet och revisionspåtecknat original samt revisionsberättelse ska finnas tillgängligt på stämman.

Verifikationer på papper ska föreningen själv arkivera i 7 år.

Med vänliga hälsning

Erik Svärd  
Redovisningsekonom

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nytorpshöjd i Stenungsund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## 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 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 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 |
| Erik Gunnar Helander  | Ledamot |
| Eva Agneta Karlsson   | Ledamot |
| Per Ulrik Ottosson    | Ledamot |
| Hans Jesper Thorell   | Ledamot |

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Anna Margareta Larsson       | Suppleant |
| Stefan Nils Erik Hasselqvist | Revisor   |

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

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

### Valberedning

Anna-Margret Draganis  
Guy Wetterqvist

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-13.

### 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

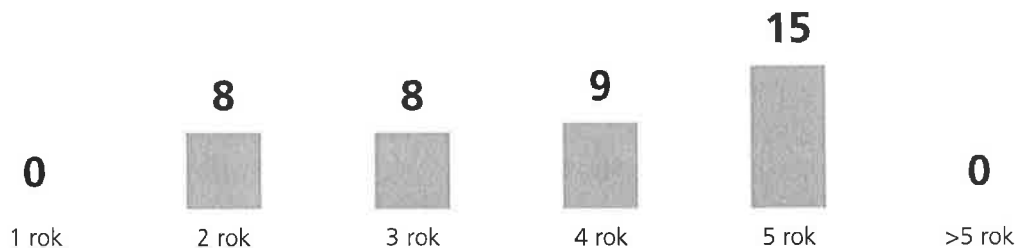
Fastigheten bebyggdes 1981 och består av 4 flerbostadshus och 24 småhus.  
Värdeåret är 1981.

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

Verktygsförråd

### 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   |
|--|-------------|---|
| 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.  |
| 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.  |
| Fjärrstyrning av ventilation           | 2014        | Hela området  |
| Ny sophantering                        | 2014        | Nytt avtal med kommunen avseende sophantering. Separata kärl för matavfall.   |
| Styrutrustning för värme och vatten    | 2014        | Övre området  |
| 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.  |
| 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 tätta läckan. Resultatet är inte 100%. 2012 genomfördes ytterligare åtgärder och resultatet blev bra. |
| Ny lekplats byggd.                     | 2007        | Lokalen målades om av medlemmarna. 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.  |
| Renovering av balkonger                 | 2007 - 2008         | Sprickor konstaterats i balkongerna vid lägenhetshusen. Det gjordes en inspektion och renovering påbörjades 2007 och slutfördes 2008.   |
| Fasadbyte<br>Ventilation                | 2006<br>2006 - 2011 | Näbbabergsstigen 2<br>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. |
| Soprumstrustning                        | 2005                | Ersatt karuseller med kärl  |
| Byte av fönster                         | 2005 - 2006         | Samtliga fönster i föreningen beräknas klart feb 2006   |
| Renovering av vattenskadad bostad       | 2005 - 2012         | 2005 inträffade en vattenskada på Näbbabergsstigen 34,36. 2008 inträffade en vattenskada på Näbbabergsstigen 30. 2011 inträffade en vattenskada på Näbbabergsstigen 10. 2012 inträffade en vattenskada på Näbbabergsstigen 4 och 22.                      |
| Fasadbyte                               | 2005                | Näbbabergsstigen 4-10   |
| Cirkulationspump och utsugningsfläkt    | 2003                | Bytta i undercentral resp. apparatrum   |
| Renovering av vattenskadad bostad       | 2003                | Nytorpshöjdsvägen 6   |
| Två stycken gavlar med vindskivor       | 2003                | Renoverade och målade   |
| Renovering av balkonger                 | 2002                | Delvis  |
| Fasadbyte på garage                     | 2002 - 2004         | Övre garage klart. Nedre garage 2004  |
| Fönsterrenovering                       | 2002 - 2004         | Kittning, oljning och målning   |
| Nya balkonger                           | 2001                | Ytterligare två stycken   |
| Fasadbyte                               | 1998 - 2003         | Kommer att utföras även 2004  |
| Nya balkonger                           | 1990 - 1991         |   |

| Planerat underhåll | År   | Kommentar           |
|--------------------|------|---------------------|
| Reparation av tak  | 2018 | Reparation av taken |

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

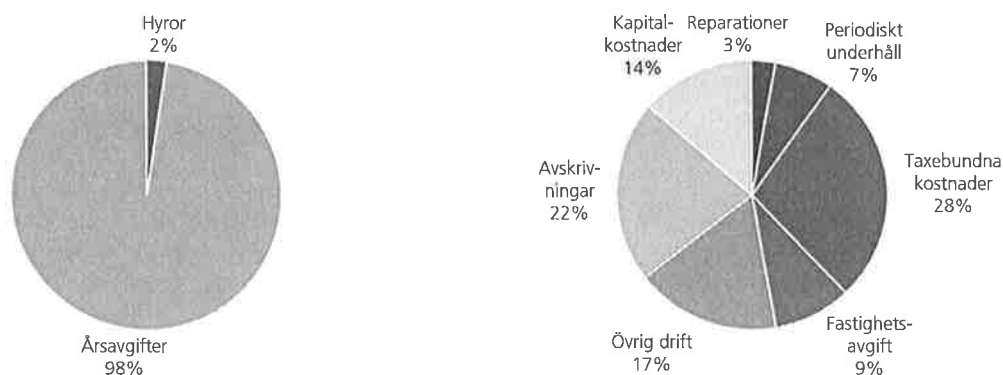
| Avtal                 | Leverantör                            |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Teknisk förvaltning   | Brf Nytorpshöjd styrelse med vicevärd |
| Lägenhetsförteckning  | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB   |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges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

## Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2017             | 2016             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>2 196 417</b> | <b>2 109 057</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 2 618 412        | 2 618 659        |
| Finansiella intäkter                     | 4                | 149              |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 27 035           | 0                |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 0                | 50 494           |
|  | <b>2 645 451</b> | <b>2 669 302</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 1 327 712        | 1 813 367        |
| Finansiella kostnader                    | 280 191          | 426 689          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 0                | 41 887           |
| Minskning av långfristiga skulder        | 300 000          | 300 000          |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 151 625          | 0                |
|  | <b>2 059 528</b> | <b>2 581 943</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>2 782 340</b> | <b>2 196 417</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>585 923</b>   | <b>87 359</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 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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  
Överlåtelser under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 1  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2017  | 2016  | 2015  | 2014  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 675   | 675   | 675   | 675   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 3 671 | 3 751 | 3 830 | 3 909 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 26    | 25    | 24    | 18    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 81    | 73    | 73    | 62    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 30    | 27    | 28    | 24    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 74    | 113   | 127   | 142   |
| Soliditet (%)                            | 14    | 11    | 11    | 10    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 561   | -99   | 118   | 361   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 2 618 | 2 619 | 2 615 | 2 615 |

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

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |  |                            |
| Inbetalda insatser             | 561 200                    | 0                        | 0  | 561 200                    |
| Fond för yttre underhåll       | 1 298 663                  | 487 971                  | -654 117   | 1 464 809                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>1 859 863</b>           | <b>487 971</b>           | <b>-654 117</b>  | <b>2 026 009</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -131 898                   | -487 971                 | 554 746  | -198 673                   |
| Årets resultat                 | 560 591                    | 560 591                  | 99 371   | -99 371                    |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>428 693</b>             | <b>72 620</b>            | <b>654 117</b>   | <b>-298 044</b>            |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>2 288 557</b>           | <b>560 591</b>           | <b>0</b>   | <b>1 727 965</b>           |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                |
|--|----------------|
| årets resultat   | 560 591        |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 356 073        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -487 971       |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>428 693</b> |
| Styrelsen föreslår följande disposition:                           |                |
| av fond för yttre underhåll ianspråktas                            | 145 278        |
| <b>att i ny räkning överförs</b>                                   | <b>573 971</b> |

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



## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2017              | 2016              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 2 618 406         | 2 618 650         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 6                 | 9                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>2 618 412</b>  | <b>2 618 659</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 078 348        | -1 561 733        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -106 610          | -101 838          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -142 754          | -149 796          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -449 922          | -478 124          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-1 777 634</b> | <b>-2 291 491</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>840 778</b>    | <b>327 168</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 4                 | 149               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -280 191          | -426 689          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-280 187</b>   | <b>-426 540</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>560 591</b>    | <b>-99 371</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>560 591</b>    | <b>-99 371</b>    |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR  | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>             |                   |                   |
| Byggnader och mark Not 8                            | 13 705 577        | 14 155 499        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>       | <b>13 705 577</b> | <b>14 155 499</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9        | 2 800             | 2 800             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>      | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  | <b>13 708 377</b> | <b>14 158 299</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                      |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                        | 98                | 98                |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10       | 2 799 052         | 2 198 793         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11 | 0                 | 41 377            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                | <b>2 799 150</b>  | <b>2 240 268</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                               |                   |                   |
| Kassa och bank                                      | 3 926             | 3 919             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                         | <b>3 926</b>      | <b>3 919</b>      |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  | <b>2 803 076</b>  | <b>2 244 188</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                             | <b>16 511 453</b> | <b>16 402 486</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 561 200           | 561 200           |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 1 298 663         | 1 464 809         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>1 859 863</b>  | <b>2 026 009</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -131 898          | -198 673          |
| Årets resultat                                 |           | 560 591           | -99 371           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>428 693</b>    | <b>-298 044</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>2 288 557</b>  | <b>1 727 965</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 13 599 630        | 13 887 130        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>13 599 630</b> | <b>13 887 130</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 300 000           | 312 500           |
| Leverantörsskulder                             |           | 48 719            | 158 838           |
| Skatteskulder                                  |           | 14 500            | 19 403            |
| Övriga skulder                                 |           | 36 537            | 39 925            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 223 510           | 256 725           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>623 266</b>    | <b>787 391</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>16 511 453</b> | <b>16 402 486</b> |

## Noter

### 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.

Alla belopp är i SEK om inte annat anges.

| <b>Avskrivningar</b> | <b>2017</b> | <b>2016</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>2017</b>      | <b>2016</b>      |
|-----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter     | 2 553 968        | 2 553 968        |
| Hyror parkering | 18 473           | 18 718           |
| Hyror garage    | 42 336           | 42 336           |
| Hyror förråd    | 3 600            | 3 600            |
| Öresutjämning   | 29               | 28               |
|                 | <b>2 618 406</b> | <b>2 618 650</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|-----------------|-------------|-------------|
| Övriga intäkter | 6           | 9           |
|                 | <b>6</b>    | <b>9</b>    |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2017</b>      | <b>2016</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Snöröjning/sandning                    | 0                | 7 063            |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 0                | 29 763           |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 0                | 281              |
|              | Gård                                   | 4 369            | 808              |
|              | Serviceavtal                           | 25 655           | 0                |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 2 122            | 3 089            |
|              | Fordon                                 | 2 151            | 1 460            |
|              |  | <b>34 297</b>    | <b>42 463</b>    |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Tvättstuga                             | 0                | 1 161            |
|              | VVS                                    | 2 319            | 5 375            |
|              | Ventilation                            | 40 662           | 10 803           |
|              | Hus kropp utvändigt                    | 2 506            | 0                |
|              | Balkonger/altaner                      | 0                | 10 000           |
|              | Garage/parkering                       | 8 054            | 10 790           |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 5 300            | 3 898            |
|              |  | <b>58 841</b>    | <b>42 027</b>    |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Entré/trapphus                         | 0                | 205 641          |
|              | Lås                                    | 49 237           | 0                |
|              | Ventilation                            | 0                | 10 578           |
|              | Elinstallationer                       | 16 041           | 0                |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 80 000           | 278 580          |
|              | Garage/parkering                       | 0                | 159 319          |
|              |  | <b>145 278</b>   | <b>654 118</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 99 069           | 95 612           |
|              | Värme                                  | 306 451          | 276 055          |
|              | Vatten                                 | 113 021          | 101 135          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 56 325           | 62 788           |
|              | Grovsopor                              | 0                | 6 418            |
|              |  | <b>574 867</b>   | <b>542 008</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 70 381           | 67 677           |
|              |  | <b>70 381</b>    | <b>67 677</b>    |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>194 685</b>   | <b>213 440</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 078 348</b> | <b>1 561 733</b> |
| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>        | <b>2017</b>      | <b>2016</b>      |
|              | Kreditupplysning                       | 0                | 1 838            |
|              | Tele- och datakommunikation            | 5 344            | 5 344            |
|              | Revisionsarvode extern revisor         | 16 175           | 15 938           |
|              | Föreningskostnader                     | 4 118            | 4 405            |
|              | Förvaltningsarvode                     | 68 160           | 66 330           |
|              | Administration                         | 2 723            | 2 075            |
|              | Korttidsinventarier                    | 0                | 799              |
|              | Konsultarvode                          | 4 980            | 0                |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För         | 5 110            | 5 110            |
|              |  | <b>106 610</b>   | <b>101 838</b>   |

| <b>Not 6</b>  | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                          | <b>2017</b>       | <b>2016</b>       |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | <b>Anställda och personalkostnader</b>            |                   |                   |
|               | Föreningen har inte haft någon anställd.          |                   |                   |
|               | <b>Följande ersättningar har utgått</b>           |                   |                   |
|               | Styrelse och internrevisor                        | 60 898            | 66 900            |
|               | Löner   | 48 000            | 48 000            |
|               | Sociala kostnader                                 | 33 856            | 34 896            |
|               |   | <b>142 754</b>    | <b>149 796</b>    |
| <b>Not 7</b>  | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                              | <b>2017</b>       | <b>2016</b>       |
|               | Byggnad   | 328 484           | 328 484           |
|               | Förbättringar                                     | 121 438           | 149 640           |
|               |   | <b>449 922</b>    | <b>478 124</b>    |
| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                         | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</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                                  | -8 468 224        | -7 990 100        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                   | -449 922          | -478 124          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>           | <b>-8 918 146</b> | <b>-8 468 224</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>        | <b>13 705 577</b> | <b>14 155 499</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med        | 1 196 000         | 1 196 000         |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                             |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                            | 17 519 000        | 17 519 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                               | 13 054 000        | 13 054 000        |
|               |   | <b>30 573 000</b> | <b>30 573 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>               |                   |                   |
|               | Bostäder  | 30 573 000        | 30 573 000        |
|               |   | <b>30 573 000</b> | <b>30 573 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>ANDRA LÅNGFRISTIGA<br/>VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|               | Insats Bostadsrätterna Sverige                    | 2 800             | 2 800             |
|               |   | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |
| <b>Not 10</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                          | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|               | Skattekonto                                       | 20 638            | 6 296             |
|               | Klientmedel hos SBC                               | 2 778 414         | 2 192 497         |
|               |   | <b>2 799 052</b>  | <b>2 198 793</b>  |

| <b>Not 11</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Värme   | 0                 | 28 877            |
|               | SBAB  | 0                 | 12 500            |
|               |   | <b>0</b>          | <b>41 377</b>     |

| <b>Not 12</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 1 464 809         | 896 541           |
|               | Reservering enligt stadgar          | 487 971           | 487 971           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 400 000           |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -654 117          | -319 703          |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>1 298 663</b>  | <b>1 464 809</b>  |

| <b>Not 13</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             | <b>Räntesats<br/>2017-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2017-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2016-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|---------------|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|               | SBAB   | 0,860 %                         | 1 879 400                    | 1 979 400                    | 2018-12-11                       |
|               | SBAB   | 1,770 %                         | 2 718 750                    | 2 768 750                    | 2020-01-17                       |
|               | SBAB   | 3,440 %                         | 2 588 900                    | 2 638 900                    | 2018-12-14                       |
|               | SBAB   | 1,890 %                         | 2 500 000                    | 2 500 000                    | 2020-03-20                       |
|               | SBAB   | 1,920 %                         | 2 925 080                    | 2 975 080                    | 2021-04-16                       |
|               | SBAB   | 3,410 %                         | 1 287 500                    | 1 337 500                    | 2018-10-12                       |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>13 899 630</b>            | <b>14 199 630</b>            |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -300 000                     | -312 500                     |                                  |
|               |  |                                 | <b>13 599 630</b>            | <b>13 887 130</b>            |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 399 630 kr.

| <b>Not 14</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH<br/>EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar                                 | 17 059 000        | 17 059 000        |

| <b>Not 15</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br/>FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Ränta   | 31 232            | 51 585            |
|               | Avgifter och hyror                                      | 192 278           | 205 140           |
|               |   | <b>223 510</b>    | <b>256 725</b>    |

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Reparation av taken fortsätter under 2018.



---

## Styrelsens underskrifter

---

STENUNGSUND den / 2018

Anders Conny Axelsson  
*Ledamot*

Erik Gunnar Helander  
*Ledamot*

Eva Agneta Karlsson  
*Ledamot*

Per Ulrik Ottosson  
*Ledamot*

Hans Jesper Thorell  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Stefan Hasselqvist  
*Extern revisor*

Stefan Fjällemark  
*Intern revisor*

## Budget

| <b>BUDGET</b>                 | <b>Budget 2018</b> | <b>Utfall 2017</b> | <b>Budget 2017</b> |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>        |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                   | 2 554 000          | 2 553 968          | 2 554 000          |
| Hyror parkering               | 18 000             | 18 473             | 18 200             |
| Hyror garage                  | 42 000             | 42 336             | 42 300             |
| Hyror förråd                  | 4 000              | 3 600              | 3 600              |
| Öresutjämning                 | 0                  | 29                 | 0                  |
| Övriga intäkter               | 0                  | 6                  | 0                  |
|                               | <b>2 618 000</b>   | <b>2 618 412</b>   | <b>2 618 100</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>       |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>    |                    |                    |                    |
| Snöröjning/sandning           | -12 000            | 0                  | -12 000            |
| OVK Obl. Ventilationskontroll | 0                  | 0                  | -18 900            |
| Gemensamma utrymmen           | -1 000             | 0                  | -1 000             |
| Gård                          | -4 000             | -4 369             | -3 000             |
| Serviceavtal                  | -26 000            | -25 655            | -25 500            |
| Förbrukningsmateriel          | -4 000             | -2 122             | -10 000            |
| Fordon                        | -2 000             | -2 151             | -4 000             |
|                               | <b>-49 000</b>     | <b>-34 297</b>     | <b>-74 400</b>     |
| <b>Reparationer</b>           |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar       | -70 000            | 0                  | -70 000            |
| VVS                           | 0                  | -2 319             | 0                  |
| Ventilation                   | 0                  | -40 662            | 0                  |
| Huskropp utvändigt            | 0                  | -2 506             | 0                  |
| Garage/parkering              | 0                  | -8 054             | 0                  |
| Skador/klotter/skadegörelse   | 0                  | -5 300             | 0                  |
|                               | <b>-70 000</b>     | <b>-58 841</b>     | <b>-70 000</b>     |
| <b>Periodiskt underhåll</b>   |                    |                    |                    |
| Lås                           | 0                  | -49 237            | 0                  |
| Elinstallationer              | 0                  | -16 041            | 0                  |
| Mark/gård/utemiljö            | -400 000           | -80 000            | -400 000           |
| Garage/parkering              | -86 000            | 0                  | 0                  |
|                               | <b>-486 000</b>    | <b>-145 278</b>    | <b>-400 000</b>    |
| <b>Taxebundna kostnader</b>   |                    |                    |                    |
| El                            | -103 000           | -99 069            | -101 000           |
| Värme                         | -312 000           | -306 451           | -306 000           |
| Vatten                        | -111 000           | -113 021           | -109 000           |
| Sophämtning/renhållning       | -63 000            | -56 325            | -58 000            |
|                               | <b>-589 000</b>    | <b>-574 867</b>    | <b>-574 000</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b> |                    |                    |                    |
| Försäkring                    | -72 000            | -70 381            | -69 000            |
|                               | <b>-72 000</b>     | <b>-70 381</b>     | <b>-69 000</b>     |
| <b>Fastighetsskatt</b>        |                    |                    |                    |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -211 576           | -199 895           | -216 000           |
| Ändrad tax. F-skatt/K-avg     | 0                  | 5 210              | 0                  |
|                               | <b>-211 576</b>    | <b>-194 685</b>    | <b>-216 000</b>    |

|  |                   |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
| Kreditupplysning                                 | -1 000            | 0                 | -1 000            |
| Tele- och datakommunikation                      | -5 500            | -5 344            | -5 500            |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -16 000           | -16 175           | -16 000           |
| Föreningskostnader                               | -4 000            | -4 118            | -4 000            |
| Förvaltningsarvode                               | -70 000           | -68 160           | -67 500           |
| Administration                                   | -3 000            | -2 723            | -3 000            |
| Konsultarvode                                    | -14 875           | -4 980            | 0                 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -5 500            | -5 110            | -5 500            |
|  | <b>-119 875</b>   | <b>-106 610</b>   | <b>-102 500</b>   |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                   |                   |
| Lön - vicevärd                                   | 0                 | 0                 | -49 000           |
| Lön - fastighetskötsel                           | -48 000           | -48 000           | 0                 |
| Styrelsearvode                                   | -66 000           | -59 998           | -60 000           |
| Revisionsarvode arvoderad                        | 0                 | -900              | 0                 |
| Arbetsgivaravgifter                              | -32 000           | -31 122           | -31 000           |
| Löneskatt  | 0                 | -494              | 0                 |
| FORA   | -3 000            | -2 240            | -3 000            |
|  | <b>-149 000</b>   | <b>-142 754</b>   | <b>-143 000</b>   |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |                   |
| Byggnad  | -328 500          | -328 484          | -328 500          |
| Förbättringar                                    | -121 500          | -121 438          | -121 400          |
|  | <b>-450 000</b>   | <b>-449 922</b>   | <b>-449 900</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-2 196 451</b> | <b>-1 777 634</b> | <b>-2 098 800</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>421 549</b>    | <b>840 778</b>    | <b>519 300</b>    |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |                   |
| Ränteintäkter                                    | 0                 | 0                 | 0                 |
| Skatteränta ej skattepliktig                     | 0                 | 4                 | 0                 |
| Låneräntor                                       | -285 000          | -280 017          | -380 000          |
| Övriga räntekostnader                            | 0                 | -174              | 0                 |
|  | <b>-285 000</b>   | <b>-280 187</b>   | <b>-380 000</b>   |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>136 549</b>    | <b>560 591</b>    | <b>139 300</b>    |