

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nytorpshöjd i Stenungsund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

### Förvaltningsberättelse

#### 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.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stenung 2:199	1981	Stenungsund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

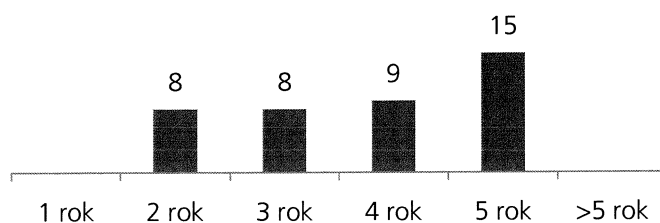
Fastigheterna bebyggdes 1981 och består av 4 flerbostadshus och 24 småhus.  
Fastighetens värdeår är 1981.

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

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



4

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	
Övrigt	Kallgarage 21 st 31 st p-platser med hyresrätt samt 4 p-platser för gäster.

### Byggnadens tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Undercentraler	2012	Ombyggnad av 1 st UC.
Nytt förråd	2012 - 2013	Förrådet nedanför Näbbabergsstigen 1 revs och nytt påbörjades.
Byte av vitvaror	2011	Byta av tvättmaskin och torktumlare på Näbbabergsstigen 2.
Målningsarbete	2008 - 2012	2008 utfördes målningsarbete på Nytorpshöjdsvägen 2. 2009 fortsatte målningen och Nytorpshöjdsvägen 4 och 6 målades om. 2010 målades husen Näbbabergsstigen 2 och 4-10 om. 2011 målades husen Näbbabergsstigen 1-11 och 12-20 om. 2012 målades husen Näbbabergsstigen 22-30 och 32-38 om. Sommaren 2012 målades alla garage och förråd av medlemmarna.
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.
Ny lekplats byggd.	2007	Den gamla lekplatsen mellan lägenhetshusen togs bort och ny lekplats byggdes.
Avfuktare i två förråd har installerats	2007	Det konstaterats stora fukt- och ventilationsproblem med mögelangrepp som följd i förråden vid Näbbabergsstigen 1 till 11 och mellan Näbbabergsstigen 30 och 32.
Renovering av balkonger	2007 - 2008	Sprickor konstaterats i balkongerna vid lägenhetshusen. Det gjordes en inspektion och renovering påbörjades 2007 och slutfördes 2008.
Fasadbyte	2006	Näbbabergsstigen 2
Ventilation	2006 - 2011	2006 och 2007. Ombyggnad av ventilationen i alla lägenheter. Köksfläkten separerades från övriga ventilationssystemet och alla har fått sätta in separat köksfläkt med direkt utsug. 2011 byttes ventilationssystemet i alla husen.
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
Soprumstrustning	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
Renovering av vattenskadad bostad	2003	Nytorpshöjdsvägen 6
Cirkulationspump och utsugningsfläkt	2003	Bytta i undercentral resp. apparatrum
Renovering av balkonger	2002	Delvis
Fasadbyte på garage	2002 - 2004	Övre garage klart. Nedre garage 2004
Fönsterrenovering	2002 - 2004	Kittning, oljning och målning
Nya balkonger	2001	Ytterligare tvåstycken
Fasadbyte	1998 - 2003	Kommer att utföras även 2004
Nya balkonger	1990 - 1991	

### Förvaltning

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

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 40 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lena Marianne Albin	Ledamot
Pontus Simon Åberg	Ledamot
Hans Jesper Thorell	Ledamot
Anders Conny Axelsson	Ledamot
Anne-Margret Kristina Draganis	Ledamot

Charlie Jan Robert Christensson      Suppleant

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

Anders Conny Axelsson, Anne-Margret Kristina Draganis och Lena Marianne Albin

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Ted Karlsson	Ordinarie Extern	TK Revision
Henning Jansson	Ordinarie Intern	
Tommy Jönsson	Suppleant Intern	

### Valberedning

Barbro Sundberg	
Helena Broberg	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-06.

5

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

Se sidan 2 och 3 i årsredovisningen.

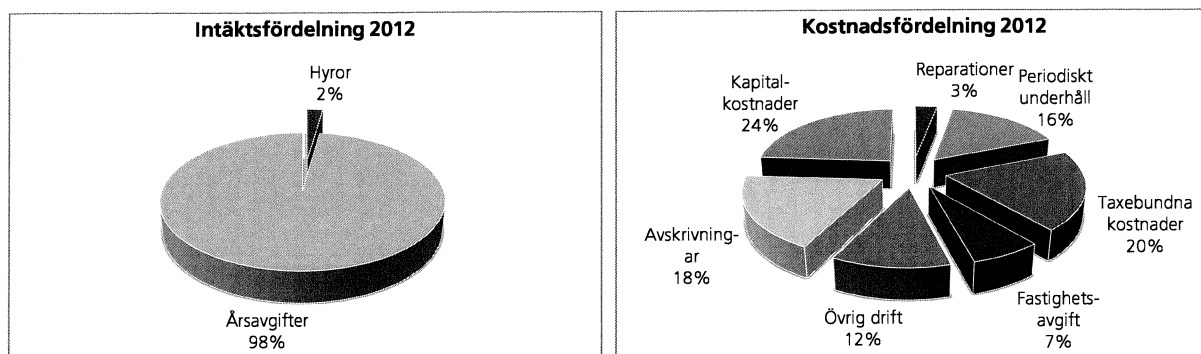
**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**

Inga större underhållsarbeten är planerade.

**Föreningens ekonomi**

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2012 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2015.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 786 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	675	613	613	613
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 114	4 219	3 892	3 985
Elkostnad/kvm totalyta	25	29	32	33
Värmekostnad/kvm totalyta	81	81	98	70
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	28	28	22
Kapitalkostnader/kvm totalyta	160	150	142	149

**Skatter och avgifter**

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 825 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.



### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	73 545
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	408 568
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-77 466
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>404 647</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-150 000
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>254 647</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 612 566	2 381 919
Övriga rörelseintäkter		521	748
		<b>2 613 087</b>	<b>2 382 667</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-47 171	-32 317
Reparationer		-77 751	-45 884
Periodiskt underhåll		-403 450	-487 666
Taxebundna kostnader		-506 180	-561 217
Övriga driftskostnader		-45 898	-47 501
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-179 224	-153 574
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-90 099	-135 371
Personalkostnader		-114 435	-118 123
Avskrivningar		-472 505	-414 041
		<b>-1 936 712</b>	<b>-1 995 694</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>676 375</b>	<b>386 974</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		1 651	1 758
Räntekostnader		-604 481	-567 248
		<b>-602 830</b>	<b>-565 490</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>73 545</b>	<b>-178 516</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	16 067 994	14 938 417
Pågående byggnation Not 4	0	1 312 500
	<b>16 067 994</b>	<b>16 250 917</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>16 070 794</b>	<b>16 253 717</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	286	98
Skattefordringar	0	1 769
Övriga fordringar	3 253	3 174
Förutbetalda kostnader Not 5	14 813	16 273
	<b>18 352</b>	<b>21 314</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	394	2 817
SBC klientmedel i SHB	1 103 252	1 292 849
	<b>1 103 645</b>	<b>1 295 666</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 121 997</b>	<b>1 316 980</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>17 192 792</b>	<b>17 570 697</b>

4

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		561 200	561 200
Fond för yttre underhåll	Not 7	221 682	144 216
		<b>782 882</b>	<b>705 416</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		331 101	587 084
Årets resultat		73 545	-178 516
		<b>404 646</b>	<b>408 567</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 187 529</b>	<b>1 113 984</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	15 174 434	15 574 434
		<b>15 174 434</b>	<b>15 574 434</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	400 000	400 000
Leverantörsskulder		48 817	104 966
Skatteskulder		24 021	0
Övriga kortfristiga skulder		24 655	24 049
Upplupna kostnader	Not 10	154 446	151 743
Förutbetalda avgifter och hyror		178 890	201 521
		<b>830 829</b>	<b>882 279</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 192 792</b>	<b>17 570 697</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 9	17 059 000	17 059 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>



### Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	2 %	2 %
Ventilation	4 % -10 %	10 %
Garage/parkering	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fönster	2 %	2 %

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

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

Not 1	2012	2011
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	2 553 976	2 321 796
Hysesintäkter	58 590	60 123
	<b>2 612 566</b>	<b>2 381 919</b>

Not 2	2012	2011
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Snöröjning/sandning	10 325	22 346
Gård	50	3 246
Serviceavtal	21 606	0
Förbrukningsmateriel	10 576	6 726
Fordon	4 614	0
	<b>47 171</b>	<b>32 317</b>

<b>Reparationer</b>		
Gemensamma utrymmen	4 656	0
Tvättstuga	0	13 275
Entré/trapphus	1 240	0
Lås	123	350
VVS	9 326	9 747
Värmeanläggning/undercentral	2 569	0
Ventilation	12 244	7 531
Elinstallationer	5 136	0
Fasad	8 168	0
Garage/parkering	159	12 258
Vattenskada	34 130	2 723
	<b>77 751</b>	<b>45 884</b>

<b>Not 2 fortsättning</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Ventilation	46 944	0
Fasad	315 776	487 666
Balkonger/altaner	40 730	0
	<b>403 450</b>	<b>487 666</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	94 448	109 939
Värme	304 959	306 432
Vatten	66 554	104 589
Sophämtning/renhållning	40 219	40 257
	<b>506 180</b>	<b>561 217</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	45 898	47 501
	<b>45 898</b>	<b>47 501</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>179 224</b>	<b>153 574</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	575	0
Revisionsarvode extern revisor	17 828	20 906
Föreningskostnader	2 738	2 158
Styrelseomkostnader	510	273
Fritids och Trivselkostnader	0	466
Förvaltningsarvode	61 866	62 837
Förvaltningsarvoden övriga	0	42 239
Administration	1 712	1 623
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 870	4 870
	<b>90 099</b>	<b>135 371</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har haft anställd personal		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	39 899	39 900
Löner	48 000	48 000
Sociala kostnader	26 536	30 223
	<b>114 435</b>	<b>118 123</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	328 484	328 484
Förbättringar	144 021	85 557
	<b>472 505</b>	<b>414 041</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 936 712</b>	<b>1 995 694</b>

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Not 3</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	21 021 641	21 021 641
Nyanskaffningar	1 602 082	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>22 623 723</b>	<b>21 021 641</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-6 083 224	-5 669 183
Årets avskrivningar enligt plan	-472 505	-414 041
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 555 729</b>	<b>-6 083 224</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>16 067 994</b>	<b>14 938 417</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 196 000	1 196 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	15 416 000	14 156 000
Taxeringsvärde mark	10 406 000	8 246 000
	<b>25 822 000</b>	<b>22 402 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	25 822 000	22 402 000
	<b>25 822 000</b>	<b>22 402 000</b>
<b>Not 4</b>		
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Pågående om- och tillbyggnad	0	1 312 500
	<b>0</b>	<b>1 312 500</b>
<b>Not 5</b>		
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	14 813	16 273
	<b>14 813</b>	<b>16 273</b>

4

<b>Not 6 EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	561 200	0	0	561 200
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	221 682	77 466	0	144 216
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>782 882</b>	<b>77 466</b>	<b>0</b>	<b>705 416</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	331 101	-77 466	-178 516	587 084
Årets resultat	73 545	73 545	178 516	-178 516
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>404 646</b>	<b>-3 921</b>	<b>0</b>	<b>408 567</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 187 529</b>	<b>73 545</b>	<b>0</b>	<b>1 113 984</b>

<b>Not 7 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Vid årets början	144 216	77 010
Reservering enligt stadgar	77 466	67 206
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Anspråktagande enligt stadgar	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>221 682</b>	<b>144 216</b>

<b>Not 8 MEDLEMMARNAS REPARATIONSFOND</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Vid årets början	0	10 039
Årets avsättning	0	0
Anspråktagande	0	-10 039
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

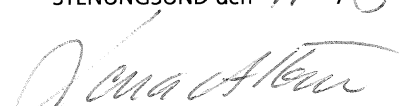
<b>Not 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2012-12-31</b>	<b>Belopp 2012-12-31</b>	<b>Belopp 2011-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SBAB	3,000 %	2 968 750	3 018 750	2014-08-14
SBAB	4,140 %	2 838 900	2 888 900	2013-02-12
SBAB	4,520 %	174 804	274 804	2016-12-09
SBAB	4,520 %	2 379 400	2 479 400	2016-12-09
SBAB	3,450 %	2 500 000	2 500 000	2015-05-12
SBAB	4,280 %	3 175 080	3 225 080	2016-04-13
SBAB	3,390 %	1 537 500	1 587 500	2013-12-04
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>15 574 434</b>	<b>15 974 434</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-400 000</b>	<b>-400 000</b>	
		<b>15 174 434</b>	<b>15 574 434</b>	


Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 574 434 Kr.

4

<b>Not 10</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	26 581	25 250
Värme	35 739	31 663
Sophämtning	5 858	6 956
Extern revisor	17 600	17 000
Ränta	68 668	70 874
	<b>154 446</b>	<b>151 743</b>

STENUNGSUND den 11 13 2013

  
Lena Marianne Albin  
Ledamot

  
Anders Conny Axelsson  
Ledamot

  
Anne-Margret Kristina Draganis  
Ledamot

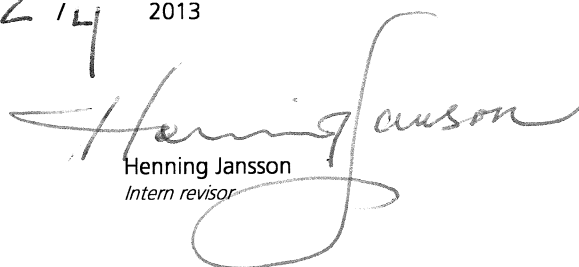
Hans Jesper Thorell  
Ledamot

  
Pontus Simon Åberg  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 14 2013

  
Ted Karlsson  
Extern revisor

  
Henning Jansson  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nytorpshöjd i Stenungsund**  
Org.nr 716408-5545

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nytorpshöjd i Stenungsund för räkenskapsåret 2012.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nytorpshöjd i Stenungsund för räkenskapsåret 2012.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### Revisorernas ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

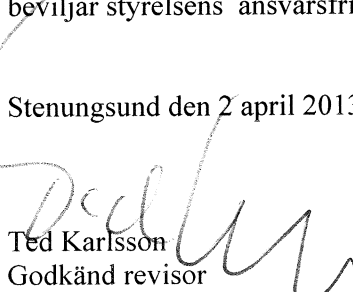
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska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

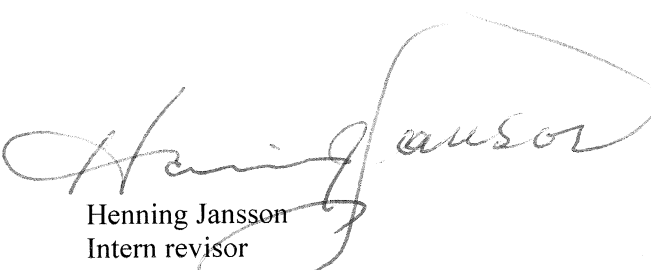
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

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

Stenungsund den 2 april 2013

  
Ted Karlsson  
Godkänd revisor

  
Henning Jansson  
Intern revisor

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2013</b>	<b>Utfall 2012</b>	<b>Budget 2012</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 554 000	2 553 976	2 554 000
Hyror parkering	17 000	16 758	18 000
Hyror garage	42 300	41 832	42 000
Överlåtelse/pantsättning	0	428	0
Öresutjämning	0	20	0
Övriga intäkter	0	73	0
	<b>2 613 300</b>	<b>2 613 087</b>	<b>2 614 000</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Snöröjning/sandning	-15 000	-10 325	-20 400
Gård	-2 000	-50	-2 000
Serviceavtal	-11 000	-21 606	0
Förbrukningsmateriel	-3 000	-10 576	-3 000
Fordon	-2 000	-4 614	0
	<b>-33 000</b>	<b>-47 171</b>	<b>-25 400</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-70 000	0	-60 000
Gemensamma utrymmen	0	-4 656	0
Entré/trapphus	0	-1 240	0
Lås	0	-123	0
VVS	0	-9 326	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 569	0
Ventilation	0	-12 244	0
Elinstallationer	0	-5 136	0
Fasad	0	-8 168	0
Garage/parkering	0	-159	0
Vattenskada	0	-34 130	0
	<b>-70 000</b>	<b>-77 751</b>	<b>-60 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-300 000	0	0
Ventilation	0	-46 944	0
Fasad	0	-315 776	-400 000
Balkonger/altaner	0	-40 730	0
	<b>-300 000</b>	<b>-403 450</b>	<b>-400 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-97 500	-94 448	-123 200
Värme	-310 000	-304 959	-350 000
Vatten	-93 000	-66 554	-107 000
Sophämtning/renhållning	-44 200	-40 219	-41 200
	<b>-544 700</b>	<b>-506 180</b>	<b>-621 400</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-45 400	-45 898	-50 000
	<b>-45 400</b>	<b>-45 898</b>	<b>-50 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-154 000	-179 224	-154 000
	<b>-154 000</b>	<b>-179 224</b>	<b>-154 000</b>



**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	0	-575	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 600	-17 828	-16 300
Föreningskostnader	-3 000	-2 738	0
Styrelseomkostnader	-1 000	-510	-1 500
Förvaltningsarvode	-61 500	-61 866	-65 300
Förvaltningsarvodena övriga	0	0	-500
Administration	-3 000	-1 712	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 870	-5 000
	<b>-91 100</b>	<b>-90 099</b>	<b>-93 600</b>

**Personalkostnader**

Lön - vicevärd	-49 000	-48 000	-48 000
Styrelsearvode	-39 900	-39 899	-39 000
Arbetsgivaravgifter	-28 000	-24 330	-27 500
Löneskatt	0	-524	0
FORA	-2 700	-1 682	-2 000
	<b>-119 600</b>	<b>-114 435</b>	<b>-116 500</b>

**Avskrivningar och nedskrivningar**

Byggnad	-328 500	-328 484	-328 500
Förbättringar	-146 500	-144 021	-85 600
Installationer	0	0	-80 000
	<b>-475 000</b>	<b>-472 505</b>	<b>-494 100</b>

**SA RÖRELSENS KOSTNADER**

**-1 832 800                      -1 936 712                      -2 015 000**

**RÖRELSERESULTAT**

**780 500                              676 375                              599 000**

**FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Ränteintäkter	0	1 519	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	53	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	79	0
Läneräntor	-590 000	-604 481	-600 000
	<b>-590 000</b>	<b>-602 830</b>	<b>-599 000</b>

**RESULTAT**

**190 500                              73 545                              0**