



# 2015

## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
**NYTORPSHÖJD I STENUNGSUND**



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nytorpshöjd i Stenungsund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

---

## 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 Kassaflyde.

- 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 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
Eva Agneta Karlsson	Ledamot
Hans Jesper Thorell	Ledamot

Gunilla Maria Sander	Suppleant
Stefan Nils Erik Hasselqvist	Revisor

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

Erik Gunnar Helander och Hans Jesper Thorell.

Styrelsen har under året avhållit 12 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 2015-04-26.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

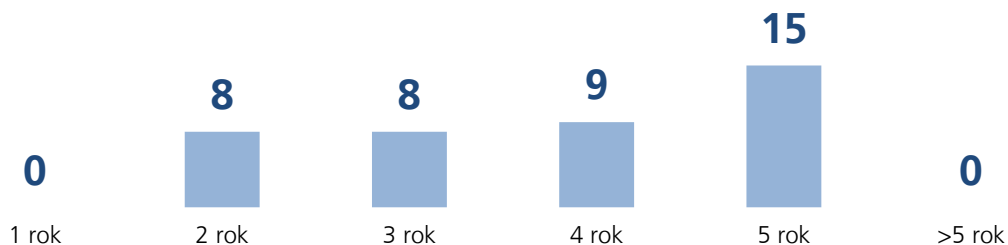
Värdeåret är 1981.

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
Uppgradering av utomhusmiljö	2015 - 2016	Två murar samt breddning av väg vid Näbbabergsstigen 22 -38 kommer att uppföras. Arbetet påbörjat hösten 2015.
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.
Styrutrustning för värme och vatten	2014	Övre området
Fjärrstyrning av ventilation	2014	Hela området
Ny sophantering	2014	Nytt avtal med kommunen avseende sophantering. Separata kärl för matavfall.
Nya portar	2013	Fyra nya portar har installerats i husen på Nytorpshöjdsvägen.
Mur samt asfaltering	2013	En mur samt asfaltering vid parkeringen på Nytorpshöjdsvägen har uppförts.
Undercentraler	2012	Ombyggnad av 1 st UC.
Nytt förråd	2012 - 2013	Förrådet nedanför Näbbabergsstigen 1 revs och nytt har uppförts.
Byte av vitvaror	2011 - 2015	Byte 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 täta läckan. Resultatet är inte 100%. 2012 genomfördes ytterligare åtgärder och resultatet blev bra. Lokalen målades om av medlemmarna.
Renovering av balkonger	2007 - 2008	Sprickor konstaterats i balkongerna vid lägenhetshuset. Det gjordes en inspektion och renovering påbörjades 2007 och slutfördes 2008.
Ny lekplats byggd.	2007	Den gamla lekplatsen mellan lägenhetshuset togs bort och ny lekplats byggdes.
Avfuktare i två förråd har installerats	2007	Det konstaterats stora fukt- och ventilationsproblem med mögelangrepp som följd i förråden vid Näbbabergsstigen 1 till 11 och mellan Näbbabergsstigen 30 och 32.

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
Byte av fönster	2005 - 2006	Samtliga fönster i föreningen beräknas klart feb 2006
Fasadbyte	2005	Näbbabergsstigen 4-10
Renovering av vattenskadad bostad	2005 - 2012	2005 inträffade en vattenskada på Näbbabergsstigen 34,36. 2008 inträffade en vattenskada på Näbbabergsstigen 30. 2011 inträffade en vattenskada på Näbbabergsstigen 10. 2012 inträffade en vattenskada på Näbbabergsstigen 4 och 22.
Soprumstrustning	2005	Ersatt karuseller med kärl
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 två stycken
Fasadbyte	1998 - 2003	Kommer att utföras även 2004
Nya balkonger	1990 - 1991	

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Parkeringsplatser	2016	Åtta nya besöksparkeringar kommer att anläggas. Fyra st. i övre området och fyra st. i nedre.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	Brf Nytorpshöjd styrelse med vicevärd
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

### LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

#### INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	2 615 149	2 615 068
Finansiella intäkter	482	2 167
Minskning kortfristiga fordringar	10 024	17 594
Ökning av kortfristiga skulder	94 798	0
	<b>2 720 454</b>	<b>2 634 829</b>

#### UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 540 061	1 240 232
Finansiella kostnader	479 794	538 228
Minskning av långfristiga skulder	300 000	374 804
Minskning av kortfristiga skulder	0	209 719
	<b>2 319 855</b>	<b>2 362 983</b>

### LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\*

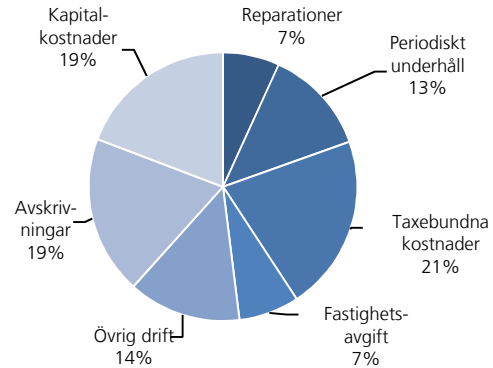
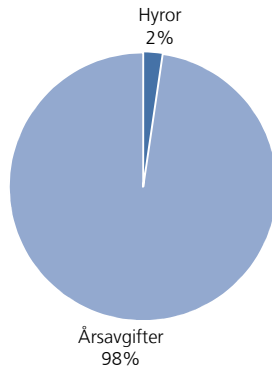
**2 109 057**      **1 708 459**

### ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

**400 599**      **271 846**

\*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 7 262 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 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 och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

Se sammanställningen av utfört underhåll i förvaltningsberättelsen. En gräsklippare inköpt 2015.

### Händelser efter året

Arbetet med murar samt breddning av väg vid Näbbabergsstigen 22 -38 kommer att fortsätta. Åtta nya besöksparkeringar kommer att anläggas. Fyra st. i övre området och fyra st. i nedre.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	675	675	672	675
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 830	3 909	4 008	4 114
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	18	25	25
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	73	62	78	81
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	24	22	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	127	142	146	160
Soliditet (%)	11	10	8	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	118	361	162	74
Nettoomsättning (tkr)	2 615	2 615	2 605	2 613

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

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	117 652
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	335 323
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-83 380
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>369 595</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-400 000
av fond för yttre underhåll ianspråktagas	319 703
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>289 298</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 615 149	2 615 068
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 615 149</b>	<b>2 615 068</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 2	-1 306 373	-1 011 995
Övriga externa kostnader	Not 3	-118 224	-113 654
Personalkostnader	Not 4	-115 464	-114 584
Avskrivningar	Not 5	-478 124	-478 124
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 018 185</b>	<b>-1 718 356</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>596 964</b>	<b>896 712</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		482	2 167
Räntekostnader och liknande resultatposter		-479 794	-538 228
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-479 312</b>	<b>-536 061</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>117 652</b>	<b>360 651</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 6	14 633 623	15 111 747
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>14 633 623</b>	<b>15 111 747</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Fordringar hos intresseföretag Not 8	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>14 636 423</b>	<b>15 114 547</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	98	0
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 7	2 110 930	1 720 460
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 111 028</b>	<b>1 720 460</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	3 913	3 907
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 913</b>	<b>3 907</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 114 941</b>	<b>1 724 367</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>16 751 364</b>	<b>16 838 913</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		561 200	561 200
Fond för yttre underhåll	Not 10	896 541	538 442
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 457 741</b>	<b>1 099 642</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		251 943	249 391
Årets resultat		117 652	360 651
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>369 595</b>	<b>610 042</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 827 337</b>	<b>1 709 685</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	14 156 270	14 424 826
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 156 270</b>	<b>14 424 826</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	343 360	374 804
Leverantörsskulder		144 269	21 420
Skatteskulder		0	13 332
Övriga skulder		24 933	24 872
Uppl. kostnader och förutb. intäkter	Not 12	255 195	269 975
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>767 757</b>	<b>704 403</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 751 364</b>	<b>16 838 913</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 11	17 059 000	17 059 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

---

## Tilläggsupplysningar

---

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (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>2015</b>	<b>2014</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.

<b>Not 1</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Årsavgifter	2 553 968	2 553 968
	Hyror parkering	18 816	18 571
	Hyror garage	42 336	42 000
	Gemensamhetslokal	0	500
	Öresutjämning	29	29
		<b>2 615 149</b>	<b>2 615 068</b>

<b>Not 2</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	4 107	16 563
	Gemensamma utrymmen	450	1 101
	Gård	1 944	2 027
	Serviceavtal	25 131	21 606
	Förbrukningsmateriel	3 572	2 047
	Fordon	5 609	3 454
		<b>40 813</b>	<b>46 798</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	6 205	1 765
	Entré/trapphus	0	4 363
	Lås	1 739	24 116
	VVS	33 494	2 500
	Värmeanläggning/undercentral	2 272	4 775
	Ventilation	34 488	11 910
	Elinstallationer	8 225	1 263
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 894	0
	Bredband	4 413	0
	Fasad	10 469	0
	Fönster	48 894	0
	Garage/parkering	8 273	0
	Vattenskada	9 341	0
		<b>169 707</b>	<b>50 692</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	194 703	0
	Ventilation	0	132 500
	Huskropp utvändigt	0	92 781
	Mark/gård/utemiljö	125 000	0
		<b>319 703</b>	<b>225 281</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	91 791	67 157
	Värme	276 258	233 358
	Vatten	104 912	89 422
	Sophämtning/renhållning	57 172	37 348
		<b>530 133</b>	<b>427 285</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	64 997	81 932
		<b>64 997</b>	<b>81 932</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>181 020</b>	<b>180 007</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 306 373</b>	<b>1 011 995</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Kreditupplysning	900	882
	Tele- och datakommunikation	5 236	4 205
	Hysesförluster	0	436
	Revisionsarvode extern revisor	17 275	175
	Föreningskostnader	2 674	2 436
	Förvaltningsarvode	63 720	62 130
	Administration	1 240	7 879
	Korttidsinventarier	22 069	25 291
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 110	10 220
		<b>118 224</b>	<b>113 654</b>
<b>Not 4</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	39 899	39 899
	Löner	48 000	48 000
	Kostnadsersättningar	0	389
	Sociala kostnader	27 565	26 297
		<b>115 464</b>	<b>114 584</b>
<b>Not 5</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Byggnad	328 484	328 484
	Förbättringar	149 640	149 640
		<b>478 124</b>	<b>478 124</b>

<b>Not 6</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	
<b>BYGGNADER OCH MARK</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		-7 511 976	-7 033 853	
Årets avskrivningar enligt plan		-478 124	-478 124	
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>		<b>-7 990 100</b>	<b>-7 511 976</b>	
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>		<b>14 633 623</b>	<b>15 111 747</b>	
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		1 196 000	1 196 000	
<b>Taxeringsvärde</b>				
Taxeringsvärde byggnad		17 181 000	17 181 000	
Taxeringsvärde mark		10 615 000	10 615 000	
		<b>27 796 000</b>	<b>27 796 000</b>	
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>				
Bostäder		27 796 000	27 796 000	
		<b>27 796 000</b>	<b>27 796 000</b>	
<b>Not 7</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	
<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>				
Skattekonto		4 394	15 908	
Skattefordran		1 392	0	
Klientmedel hos SBC		2 105 144	1 704 552	
		<b>2 110 930</b>	<b>1 720 460</b>	
<b>Not 8</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	
<b>FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG</b>				
Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800	2 800	
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>	
<b>Not 9</b>		<b>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	896 541	83 380	274 719	538 442
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 457 741</b>	<b>83 380</b>	<b>274 719</b>	<b>1 099 642</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	251 943	-83 380	85 932	249 391
Årets resultat	117 652	117 652	-360 651	360 651
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>369 595</b>	<b>34 272</b>	<b>-274 719</b>	<b>610 042</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 827 337</b>	<b>117 652</b>	<b>0</b>	<b>1 709 685</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Vid årets början	538 442	455 062
	Reservering enligt stadgar	83 380	83 380
	Reservering enligt stämmobeslut	500 000	378 230
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-225 281	-378 230
	<b>Vid årets slut</b>	<b>896 541</b>	<b>538 442</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2015-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
SBAB	4,520 %	2 079 400	2 179 400	2016-12-09
SBAB	1,770 %	2 818 750	2 868 750	2020-01-17
SBAB	4,280 %	3 025 080	3 075 080	2016-04-13
SBAB	3,440 %	2 688 900	2 738 900	2018-12-14
SBAB	1,890 %	2 500 000	2 500 000	2020-03-20
SBAB	3,410 %	1 387 500	1 437 500	2018-10-12
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>14 499 630</b>	<b>14 799 630</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-343 360	-374 804	
		<b>14 156 270</b>	<b>14 424 826</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 782 830 kr.

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Sophämtning	0	7 636
	Ränta	56 598	61 244
	Förutbetalda avgifter & hyror	198 597	201 095
		<b>255 195</b>	<b>269 975</b>

## Styrelsens underskrifter


STENUNGSUND den 20/2 2016

  
Anders Conny Axelsson  
Ledamot


  
Anne-Margret Kristina Draganis  
Ledamot

  
Erik Gunnar Helander  
Ledamot

  
Eva Agneta Karlsson  
Ledamot

  
Hans Jesper Thorell  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/4 2016

  
Stefan Hasselqvist  
Extern revisor

  
Stefan Fjällemark  
Intern revisor



# Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nytorpshöjd i Stenungsund för år 2015

#### 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.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den auktoriserade / godkända revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade / godkända revisorn 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 2015 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 för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nytorpshöjd i Stenungsund för år 2015

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stenungsund den 4 april 2016



Stefan Hasselqvist  
Godkänd revisor



Stefan Fjällemark  
Från föreningen

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2016</b>	<b>Utfall 2015</b>	<b>Budget 2015</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 554 000	2 553 968	2 554 000
Hyror parkering	18 800	18 816	18 800
Hyror garage	42 300	42 336	42 300
Öresutjämning	0	28	0
Övriga intäkter	0	1	0
	<b>2 615 100</b>	<b>2 615 149</b>	<b>2 615 100</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Snöröjning/sandning	-12 000	-4 107	-12 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-20 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-450	0
Gård	-3 000	-1 944	-3 000
Serviceavtal	-22 000	-25 131	-22 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-3 572	-11 000
Fordon	-4 000	-5 609	-2 000
	<b>-52 000</b>	<b>-40 813</b>	<b>-70 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-70 000	0	-40 000
Tvättstuga	0	-6 205	0
Lås	0	-1 739	0
VVS	0	-33 494	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 272	0
Ventilation	0	-34 488	0
Elinstallationer	0	-8 225	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 894	0
Bredband	0	-4 413	0
Fasad	0	-10 469	0
Fönster	0	-48 894	0
Garage/parkering	0	-8 273	0
Vattenskada	0	-9 341	0
	<b>-70 000</b>	<b>-169 707</b>	<b>-40 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Entré/trapphus	-180 000	-194 703	0
Huskropp utvändigt	0	0	-183 000
Mark/gård/utemiljö	-437 500	-125 000	-220 000
	<b>-617 500</b>	<b>-319 703</b>	<b>-403 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-99 000	-91 791	-97 000
Värme	-300 000	-276 258	-290 000
Vatten	-107 000	-104 912	-90 000
Sophämtning/renhållning	-53 000	-57 172	-53 000
	<b>-559 000</b>	<b>-530 133</b>	<b>-530 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-66 300	-64 997	-63 200
	<b>-66 300</b>	<b>-64 997</b>	<b>-63 200</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-181 000	-181 020	-181 000
	<b>-181 000</b>	<b>-181 020</b>	<b>-181 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 200	-900	-1 200
Tele- och datakommunikation	-5 500	-5 236	-5 500
Revisionsarvode extern revisor	-17 600	-17 275	-17 200
Föreningskostnader	-4 000	-2 674	-4 000
Förvaltningsarvode	-65 800	-63 720	-64 200
Administration	-3 000	-1 240	-3 000
Korttidsinventarier	0	-22 069	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 300	-5 110	-5 200
	<b>-102 400</b>	<b>-118 224</b>	<b>-100 300</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - vicevärd	-49 000	-48 000	-49 000
Styrelsearvode	-40 000	-38 999	-39 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-900	-900
Arbetsgivaravgifter	-12 600	-24 739	-28 000
Löneskatt	0	-551	0
FORA	-2 600	-2 275	-2 600
	<b>-104 200</b>	<b>-115 464</b>	<b>-119 500</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-328 500	-328 484	-328 500
Förbättringar	-149 640	-149 640	-178 000
	<b>-478 140</b>	<b>-478 124</b>	<b>-506 500</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 230 540</b>	<b>-2 018 185</b>	<b>-2 013 500</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>384 560</b>	<b>596 964</b>	<b>601 600</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	100	402	1 200
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	22	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	58	0
Låneräntor	-458 200	-479 677	-515 000
Övriga räntekostnader	0	-117	0
	<b>-458 100</b>	<b>-479 312</b>	<b>-513 800</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-73 540</b>	<b>117 652</b>	<b>87 800</b>