



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nytorpshöjd i
Stenungsund



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nytorpshöjd i Stenungsund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2019-07-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stenungsund.

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

Styrelsen

Anna Margareta Larsson	Ordförande	
Stig Jörgen Nicklas Hallberg	Ledamot	
Anders Johansson	Ledamot	
Jesper Thorell	Ledamot	
Eva Susanne Vinqvist	Ledamot	ledamot i juli t o m oktober 2021

E Marie-Louise Persson Hermansson Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Susanne Vinqvist.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Britt-Inger Axelsson
Guy Wetterqvist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stenung 2:199	1981	Stenungsund

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg och Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

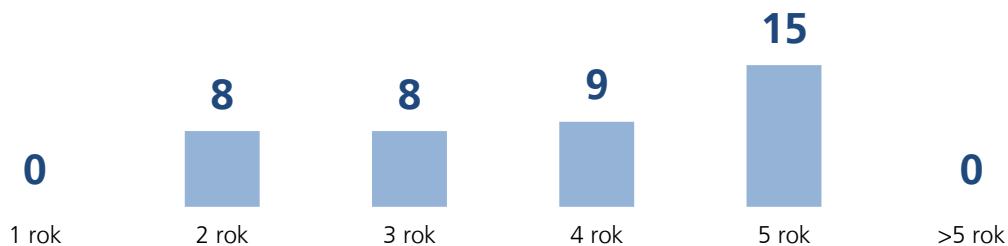
Fastigheten bebyggdes 1981 och består av 4 flerbostadshus och 24 småhus.
Värdeåret är 1981.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 786 m², varav 3 786 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Övrigt

Verktögsförråd

Kommentar

Kallgarage 21st 35st p-platser med
hyresrätt 8 p-platser för gäster
Nybyggt förråd 2013

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tak	2021	underhåll och behandling
Laddboxar	2020	Installation av 20 st laddboxar för bilar
Fasad	2020	Renovering och målning av fasader Nytorpshöjdsvägen 4 och 6
markarbete	2019	Ny mur vid parkeringen Nytorpshöjdsvägen
Fasad	2019 - 2020	Ommålning och renovering av Nytorpshöjdsvägen 2,4 och 6.
tvättstugor	2019	renovering av tvättstugorna på Nytorpshöjdsvägen 2,4 och Näbbabergstigen 2.
ytterbelysning	2019	Ny ytterbelysning
Reparation av tak	2018	Inspektion samt reparation och underhåll av tak.
Byte av ytterbelysning	2017	Byte av ytterbelysning till LED-armatur.
Reparation av tak	2017	Reparation av innertak p.g.a av läckande ventilationssystem vid Nytorpshöjdsvägen 6
Motorisering av garageportar	2016	Motorisering och fjärrstyrning av befintliga garageportar.
Besöksparkeringar	2016	Fyra nya besöksparkeringar har anlagts i det övre området och två i det nedre intill vändplanen.
Uppgradering av utomhusmiljö	2015 - 2016	Två murar samt breddning av väg vid Näbbabergsstigen 22-38 är genomfört. Mindre slutarbeten återstår.
16 st nya ytterdörrar.	2015	Ytterdörrar på Näbbabergsstigen 1,3,5,7,9,11,12,14,16,18,20,22,24,26,28,30 är utbytta.
Styrustrustning 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.
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.
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	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.

Ny lekplats byggd.	2007	Den gamla lekplatsen mellan lägenhetshuset togs bort och ny lekplats byggdes.
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.
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.
Fasadbyte Ventilation	2006 2006 - 2011	Näbbabergsstigen 2 2006 och 2007. Ombyggnad av ventilationen i alla lägenheter. Köksfläkten separerades från övriga ventilationssystemet och alla har fått sätta in separat köksfläkt med direkt utsug. 2011 byttes ventilationssystemet i alla husen.
Byte av fönster	2005 - 2006	Samtliga fönster i föreningen beräknas klart feb 2006
Soprumsutrustning Renovering av vattenskadad bostad	2005 2005 - 2012	Ersatt karuseller med kärl 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 Renovering av vattenskadad bostad	2005 2003	Näbbabergsstigen 4-10 Nytorpshöjdsvägen 6
Cirkulationspump och utsugningsfläkt	2003	Bytta i undercentral resp. apparatrum
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
Renovering av gemensamhetslokal	2022-2023	Beslut tas på stämman

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
Gräsklippning	Emery Fastighetservice AB

Föreningens ekonomi

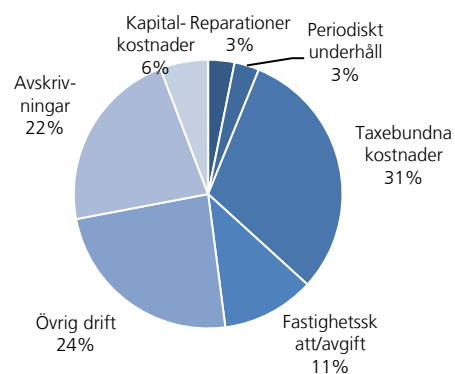
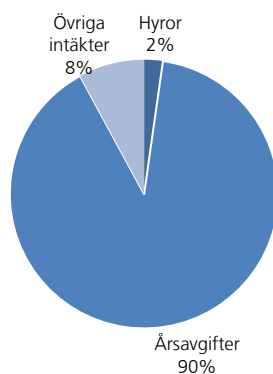
Ekonomin är stabil med en låg belåning, 2850 kr per kvm, och låga uppvärmningskostnader tack vare fjärrvärme.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 412 300	961 123
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 694 579	2 617 447
Finansiella intäkter	233	25
Minskning kortfristiga fordringar	5 872	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	547 189
	2 700 684	3 164 661
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 459 384	2 295 236
Finansiella kostnader	117 192	156 315
Ökning av kortfristiga fordringar	0	5 200
Minskning av långfristiga skulder	259 626	256 733
Minskning av kortfristiga skulder	535 458	0
	2 371 659	2 713 483
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 741 325	1 412 300
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	329 024	451 178

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 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

Underhåll och behandling av samtliga tak

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: 54

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	640	675	675	675
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 851	2 920	2 988	3 381
Elkostnad/m ² totalyta	30	28	28	28
Värmekostnad/m ² totalyta	76	69	72	73
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	33	28	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	41	54	75
Soliditet (%)	19	14	16	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	668	-284	-361	239
Nettoomsättning (tkr)	2 491	2 617	2 617	2 618

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 786 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	561 200	0	0	561 200
Fond för yttre underhåll	671 602	487 971	-942 686	1 126 317
S:a bundet eget kapital	1 232 802	487 971	-942 686	1 687 517
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	648 825	-487 971	658 686	478 110
Årets resultat	668 314	668 314	284 000	-284 000
S:a fritt eget kapital	1 317 139	180 343	942 686	194 110
S:a eget kapital	2 549 941	668 314	0	1 881 627

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	668 314
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 136 796
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-487 971</u>
summa balanserat resultat	1 317 139

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

<u>60 330</u>
1 377 469

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 491 229	2 617 447
Övriga rörelseintäkter	Not 3	203 350	0
Summa rörelseintäkter		2 694 579	2 617 447
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 180 316	-2 001 208
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 349	-132 726
Personalkostnader	Not 6	-155 719	-161 302
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-449 922	-449 922
Summa rörelsekostnader		-1 909 305	-2 745 157
RÖRELSERESULTAT		785 274	-127 710
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		233	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 192	-156 315
Summa finansiella poster		-116 959	-156 290
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		668 314	-284 000
ÅRETS RESULTAT		668 314	-284 000

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	11 905 890	12 355 811
Summa materiella anläggningstillgångar	11 905 890	12 355 811
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	11 908 690	12 358 611
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	49	49
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 761 855	1 438 728
Summa kortfristiga fordringar	1 761 904	1 438 777
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	451	426
Summa kassa och bank	451	426
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 762 355	1 439 202
SUMMA TILLGÅNGAR	13 671 044	13 797 814

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		561 200	561 200
Fond för yttre underhåll	Not 11	671 602	1 126 317
Summa bundet eget kapital		1 232 802	1 687 517
Balanserat resultat			
Balanserat resultat		648 825	478 110
Årets resultat		668 314	-284 000
Summa		1 317 139	194 110
SUMMA EGET KAPITAL		2 549 941	1 881 627
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	10 795 771	11 055 397
Leverantörsskulder		62 898	587 856
Skatteskulder		10 373	20 267
Övriga skulder		39 362	41 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	212 699	211 636
Summa kortfristiga skulder		11 121 103	11 916 187
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 671 044	13 797 814

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
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

	2021	2020
Årsavgifter	2 421 163	2 553 968
Hyror parkering	17 934	17 346
Hyror garage	42 336	42 504
Hyror förråd	0	3 600
Elintäkter laddstolpe	9 900	0
Öresutjämning	-104	29
	2 491 229	2 617 447

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga erhållna bidrag	203 350	0
	203 350	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	24 900	49 063
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 125
	Snöröjning/sandning	49 320	7 706
	Gemensamma utrymmen	3 305	0
	Gård	2 896	764
	Serviceavtal	22 700	32 604
	Förbrukningsmateriel	4 414	4 126
	Brandskydd	0	632
	Fordon	0	297
		107 535	98 317
	Reparationer		
	Tvättstuga	9 754	7 994
	Lås	701	901
	VVS	19 869	5 407
	Värmeanläggning/undercentral	0	10 713
	Ventilation	17 313	365
	Elinstallationer	8 481	0
	Fönster	0	22 557
	Mark/gård/utemiljö	0	6 250
	Skador/klotter/skadegörelse	8 230	7 913
		64 348	62 100
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	80 658
	Elinstallationer	0	471 973
	Fasad	0	390 055
	Fönster	60 330	0
		60 330	942 686
	Taxebundna kostnader		
	El	112 153	105 563
	Värme	287 938	261 714
	Vatten	127 927	124 873
	Sophämtning/renhållning	83 643	79 815
	Grovsopor	7 695	4 453
		619 356	576 419
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	100 827	98 446
		100 827	98 446
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	227 920	223 240
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 180 316	2 001 208

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 251	612
	Tele- och datakommunikation	7 109	5 984
	Revisionsarvode extern revisor	17 469	16 813
	Föreningskostnader	1 013	933
	Styrelseomkostnader	3 565	190
	Fritids- och trivselkostnader	1 925	1 379
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	75 660	74 100
	Administration	3 627	-3 980
	Konsultarvode	1 250	31 275
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 480	5 420
		123 349	132 726
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	59 874	60 899
	Löner	60 000	60 591
	Sociala kostnader	35 845	39 812
		155 719	161 302
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	328 484	328 484
	Förbättringar	121 438	121 438
		449 922	449 922

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 623 723	22 623 723
	Utgående anskaffningsvärde	22 623 723	22 623 723
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 267 912	-9 817 990
	Årets avskrivningar enligt plan	-449 922	-449 922
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 717 833	-10 267 912
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 905 890	12 355 811
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 196 000	1 196 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 275 000	22 275 000
	Taxeringsvärde mark	13 496 000	13 496 000
		35 771 000	35 771 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 771 000	35 771 000
		35 771 000	35 771 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	20 981	26 853
	Klientmedel hos SBC	710 666	1 411 875
	Räntekonto hos SBC	1 030 207	0
		1 761 855	1 438 728
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 126 317	1 722 255
	Reservering enligt stadgar	487 971	487 971
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-942 686	-1 083 909
	Vid årets slut	671 602	1 126 317

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
SBAB	0,910 %	2 518 750	2 568 750	Rörligt lån
SBAB	0,890 %	2 388 900	2 438 900	2022-03-16
SBAB	0,890 %	679 400	779 400	2022-03-14
SBAB	0,910 %	2 483 641	2 493 267	Rörligt lån
SBAB	0,910 %	2 725 080	2 775 080	2022-01-17
Summa skulder till kreditinstitut		10 795 771	11 055 397	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 795 771	-11 055 397	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 496 191 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	17 059 000	17 059 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	10 942	16 418
Avgifter och hyror	201 757	195 218
	212 699	211 636

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Eventuellt renovering av gemensamhetslokalen, beslut tas på årsstämman.

Styrelsens underskrifter

Stenungsund den / 2022



Anna Margareta Larsson
Ordförande



Stig Jörgen Nicklas Hallberg
Ledamot



Anders Johansson
Ledamot

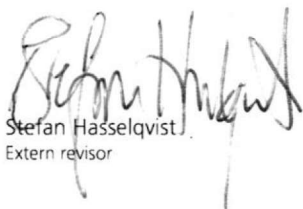


Jesper Thorell
Ledamot



Eva Susanne Vinqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31/5 2022



Stefan Hasselqvist
Extern revisor



Stefan Fjällemark
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nytorpshöjd i Stenungsund för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade/godkände revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad/godkänd revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade/godkände revisorns ansvar

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

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

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

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nytorpshöjd i Stenungsund för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad/godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade/godkände revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade/godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stenungsund den 31 maj 2022



Stefan Hasselqvist
Godkänd revisor



Stefan Fjällemark
Föreningsvald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se