



2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Nytorpshöjd i Stenungsund

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nytorpshöjd i Stenungsund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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	Ordförande
Erik Gunnar Helander	Sekreterare
Eva Agneta Karlsson	Kassör
Per Ulrik Ottosson	Ledamot
Hans Jesper Thorell	Ledamot

Anna Margareta Larsson	Suppleant
Stefan Nils Erik Hasselqvist	Revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Conny Axelsson, Eva Agneta Karlsson och Anna Margareta Larsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Stefan Hasselqvist
Stefan Fjällemark
Tommy Jönsson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Segesta AB

Valberedning

Britt-Inger Axelsson
Guy Wetterqvist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-06.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stenung 2:199	1981	Stenungsund

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

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

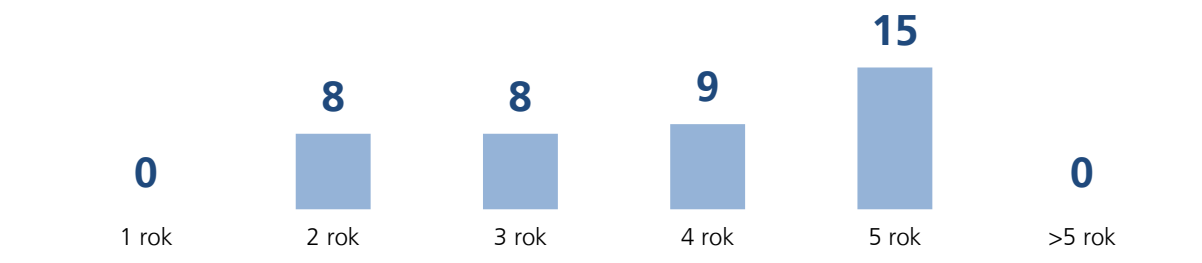
Värdeåret är 1981.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Kallgarage 21 st 35 st p-platser med hyresrätt 8 p-platser för gäster Nybyggt förråd 2013
Övrigt	
Verktögsförråd	

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
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.
16 st nya ytterdörrar.	2015	Ytterdörrar på Näbbabergsstigen 1,3,5,7,9,11,12,14,16,18,20,22,24,26,28,30 är utbytta.
Uppgradering av utomhusmiljö	2015 - 2016	Två murar samt breddning av väg vid Näbbabergsstigen 22 -38 är genomfört. Mindre slutarbeten återstår.
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.
Nytt förråd	2012 - 2013	Förrådet nedanför Näbbabergsstigen 1 revs och nytt har uppförts.
Undercentraler	2012	Ombyggnad av 1 st UC.
Byte av vitvaror	2011 - 2015	Byta av tvättmaskin och torktumlare på Näbbabergsstigen 2, 2011. Ny tvättmaskin Nytorpshöjdsvägen 4, 2015.
Målningsarbete	2008 - 2012	2008 utfördes målningsarbete på Nytorpshöjdsvägen 2. 2009 fortsatte målningen och Nytorpshöjdsvägen 4 och 6 målades om. 2010 målades husen Näbbabergsstigen 2 och 4-10 om. 2011 målades husen Näbbabergsstigen 1-11 och 12-20 om. 2012 målades husen Näbbabergsstigen 22-30 och 32-38 om. Sommaren 2012 målades alla garage och förråd av medlemmarna.
Avfuktare i två förråd har installerats	2007	Det konstaterats stora fukt- och ventilationsproblem med mögelangrepp som följd i förråden vid Näbbabergsstigen 1 till 11 och mellan Näbbabergsstigen 30 och 32.
Renovering av balkonger	2007 - 2008	Sprickor konstaterats i balkongerna vid lägenhetshusen. Det gjordes en inspektion och renovering påbörjades 2007 och slutfördes 2008.

Utfört underhåll fortsättning	År	Kommentar
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.
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.
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 Soprusutrustning Byte av fönster	2005 2005 2005 - 2006	Näbbabergsstigen 4-10 Ersatt karuseller med kärl Samtliga fönster i föreningen beräknas klart feb 2006
Två stycken gavlar med vindskivor Cirkulationspump och utsugningsfläkt	2003 2003	Renoverade och målade Bytta i undercentral resp. apparatrum
Renovering av vattenskadad bostad	2003	Nytorpshöjdsvägen 6
Fasadbyte på garage Renovering av balkonger	2002 - 2004 2002	Övre garage klart. Nedre garage 2004 Delvis
Fönsterrenovering Nya balkonger	2002 - 2004 2001	Kittning, oljning och målning Ytterligare tvåstycken
Fasadbyte Nya balkonger	1998 - 2003 1990 - 1991	Kommer att utföras även 2004
Planerat underhåll	År	Kommentar
Reparation av tak	2018	Reparation av taken

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

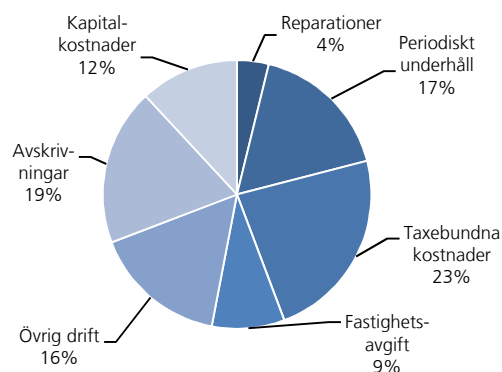
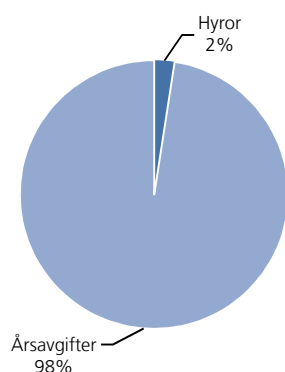
Föreningens ekonomi

Under 2018 har en extra amortering på föreningens lån gjorts.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 782 340	2 196 417
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 617 866	2 618 412
Finansiella intäkter	18	4
Minskning kortfristiga fordringar	0	27 035
Ökning av kortfristiga skulder	60 440	0
	2 678 324	2 645 451
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 645 655	1 327 712
Finansiella kostnader	283 802	280 191
Minskning av långfristiga skulder	1 100 000	300 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	151 625
	3 029 457	2 059 528
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 431 207	2 782 340
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-351 132	585 923

*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 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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

Taken har inspekterats och påkallade reparationer har utförts. Ett underhållsprogram har påbörjats för att skydda taken från påväxt av mossor och övrigt slitage.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	675	675	675	675
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 381	3 671	3 751	3 830
Elkostnad/m ² totalyta	28	26	25	24
Värmekostnad/m ² totalyta	73	81	73	73
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	30	27	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	74	113	127
Soliditet (%)	16	14	11	11
Resultat efter finansiella poster (tkr)	239	561	-99	118
Nettoomsättning (tkr)	2 618	2 618	2 619	2 615

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	1 641 356	487 971	-145 278	1 298 663
S:a bundet eget kapital	2 202 556	487 971	-145 278	1 859 863
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	86 000	-487 971	705 869	-131 898
Årets resultat	238 506	238 506	-560 591	560 591
S:a fritt eget kapital	324 506	-249 465	145 278	428 693
S:a eget kapital	2 527 062	238 506	0	2 288 557

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	238 506
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	573 971
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-487 971
summa balanserat resultat	324 506

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	407 072
att i ny räkning överförs	731 578

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 617 866	2 618 406
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	6
Summa rörelseintäkter		2 617 866	2 618 412
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 384 524	-1 078 348
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 819	-106 610
Personalkostnader	Not 6	-143 312	-142 754
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-449 922	-449 922
Summa rörelsekostnader		-2 095 576	-1 777 634
RÖRELSERESULTAT		522 290	840 778
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 802	-280 191
Summa finansiella poster		-283 784	-280 187
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		238 506	560 591
ÅRETS RESULTAT		238 506	560 591

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	13 255 655	13 705 577
Summa materiella anläggningstillgångar	13 255 655	13 705 577
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	13 258 455	13 708 377
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	98	98
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 447 920	2 799 052
Summa kortfristiga fordringar	2 448 018	2 799 150
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 926	3 926
Summa kassa och bank	3 926	3 926
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 451 943	2 803 076
SUMMA TILLGÅNGAR	15 710 398	16 511 453

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		561 200	561 200
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 641 356	1 298 663
Summa bundet eget kapital		2 202 556	1 859 863
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		86 000	-131 898
Årets resultat		238 506	560 591
Summa fritt eget kapital		324 506	428 693
SUMMA EGET KAPITAL		2 527 062	2 288 557
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 499 630	13 599 630
Summa långfristiga skulder		12 499 630	13 599 630
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	300 000	300 000
Leverantörsskulder		69 745	48 719
Skatteskulder		17 922	14 500
Övriga skulder		36 790	36 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	259 249	223 510
Summa kortfristiga skulder		683 706	623 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 710 398	16 511 453

Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	2 553 968	2 553 968
Hyror parkering	17 934	18 473
Hyror garage	42 336	42 336
Hyror förråd	3 600	3 600
Öresutjämning	28	29
	2 617 866	2 618 406

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	6
	0	6

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	9 514	0
	Garage	6 413	0
	Gård	633	4 369
	Serviceavtal	25 654	25 655
	Förbrukningsmateriel	3 877	2 122
	Fordon	1 177	2 151
		47 268	34 297
	Reparationer		
	VVS	56 789	2 319
	Värmeanläggning/undercentral	18 616	0
	Ventilation	0	40 662
	Elinstallationer	11 143	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 050	0
	Huskropp utvändigt	0	2 506
	Garage/parkering	2 623	8 054
	Skador/klotter/skadegörelse	0	5 300
		90 221	58 841
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	16 680	0
	Lås	0	49 237
	Ventilation	26 933	0
	Elinstallationer	0	16 041
	Tak	363 459	0
	Mark/gård/utemiljö	0	80 000
		407 072	145 278
	Taxebundna kostnader		
	El	105 892	99 069
	Värme	274 995	306 451
	Vatten	109 965	113 021
	Sophämtning/renhållning	60 003	56 325
	Grovsopor	5 053	0
		555 908	574 867
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	77 459	70 381
		77 459	70 381
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	206 595	194 685
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 384 524	1 078 348

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	613	0
	Tele- och datakommunikation	5 236	5 344
	Juridiska åtgärder	14 875	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 063	16 175
	Föreningskostnader	2 749	4 118
	Fritids- och trivselkostnader	726	0
	Förvaltningsarvode	70 725	68 160
	Administration	1 622	2 723
	Konsultarvode	0	4 980
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 210	5 110
		117 819	106 610

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 900	60 898
	Löner	48 000	48 000
	Sociala kostnader	34 412	33 856
		143 312	142 754
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	328 484	328 484
	Förbättringar	121 438	121 438
		449 922	449 922
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-8 918 146	-8 468 224
	Årets avskrivningar enligt plan	-449 922	-449 922
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 368 068	-8 918 146
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 255 655	13 705 577
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 196 000	1 196 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 275 000	17 519 000
	Taxeringsvärde mark	12 240 000	13 054 000
		31 515 000	30 573 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 515 000	30 573 000
		31 515 000	30 573 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto		20 638	20 638
Klientmedel hos SBC		2 427 282	2 778 414
		2 447 920	2 799 052

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		1 298 663	1 464 809
Reservering enligt stadgar		487 971	487 971
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-145 278	-654 117
Vid årets slut		1 641 356	1 298 663

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
SBAB	1,090 %	979 400	1 879 400	2019-12-11
SBAB	1,770 %	2 668 750	2 718 750	2020-01-17
SBAB	1,150 %	2 538 900	2 588 900	2019-12-16
SBAB	1,890 %	2 500 000	2 500 000	2020-03-20
SBAB	1,920 %	2 875 080	2 925 080	2021-04-16
SBAB	0,870 %	1 237 500	1 287 500	2019-10-14
Summa skulder till kreditinstitut		12 799 630	13 899 630	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	-300 000	
		12 499 630	13 599 630	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 299 630 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 059 000	17 059 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	26 642	31 232
	Avgifter och hyror	195 501	192 278
	VVS Reparation	37 106	0
		259 249	223 510

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen utreder uppgradering av armaturer för utebelysning i området. Målning av vissa fasader planeras under 2019.

Styrelsens underskrifter

STENUNGSUND den / 2019



Anders Conny Axelsson
Ordförande

Erik Gunnar Helander
Sekreterare



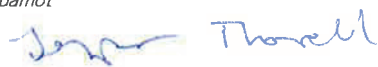
Eva Agneta Karlsson
Kassör



Per Ulrik Ottosson
Ledamot



Hans Jesper Thorell
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 4 2019



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 2018.

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 2018 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 revisorssed 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 revisionssed 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 10 april 2019



Stefan Hasselqvist
Godkänd revisor



Stefan Fjällemark

Föreningsvald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 554 000	2 553 968	2 554 000
Hyror parkering	18 000	17 934	18 000
Hyror garage	42 000	42 336	42 000
Hyror förråd	4 000	3 600	4 000
Öresutjämning	0	28	0
	2 618 000	2 617 866	2 618 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-12 000	-9 514	-12 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Garage	-4 000	-6 413	0
Gård	-4 000	-633	-4 000
Serviceavtal	-27 000	-25 654	-26 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-3 877	-4 000
Fordon	-2 000	-1 177	-2 000
	-54 000	-47 268	-49 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-80 000	0	-70 000
VVS	0	-56 789	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-18 616	0
Elinstallationer	0	-11 143	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 050	0
Garage/parkering	0	-2 623	0
	-80 000	-90 221	-70 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-16 680	0
Ventilation	0	-26 933	0
Tak	0	-363 459	0
Mark/gård/utemiljö	-500 000	0	-400 000
Garage/parkering	0	0	-86 000
	-500 000	-407 072	-486 000
Taxebundna kostnader			
El	-116 000	-105 892	-103 000
Värme	-320 000	-274 995	-312 000
Vatten	-114 000	-109 965	-111 000
Sophämtning/renhållning	-59 000	-60 003	-63 000
Grovsopor	-4 000	-5 053	0
	-613 000	-555 908	-589 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-77 500	-77 459	-72 000
	-77 500	-77 459	-72 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-211 576	-207 090	-211 576
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	495	0
	-211 576	-206 595	-211 576

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-1 000	-613	-1 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-5 236	-5 500
Juridiska åtgärder	0	-14 875	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 063	-16 000
Föreningskostnader	-5 000	-2 749	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-726	0
Förvaltningsarvode	-72 000	-70 725	-70 000
Administration	-3 000	-1 622	-3 000
Konsultarvode	0	0	-14 875
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 500	-5 210	-5 500
	-110 500	-117 819	-119 875

Personalkostnader

Lön - fastighetsskötsel	-48 000	-48 000	-48 000
Styrelsearvode	-60 000	-60 000	-66 000
Revisionsarvode arvoderad	-900	-900	0
Arbetsgivaravgifter	-32 000	-31 373	-32 000
Löneskatt	0	-593	0
FORA	-3 000	-2 446	-3 000
	-143 900	-143 312	-149 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-328 500	-328 484	-328 500
Förbättringar	-121 500	-121 438	-121 500
	-450 000	-449 922	-450 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-2 240 476 -2 095 576 -2 196 451

RÖRELSERESULTAT

888 000 522 290 421 549

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	0	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	18	0
Låneräntor	-230 000	-283 802	-285 000
	-230 000	-283 784	-285 000

RESULTAT

147 524 238 506 136 549