

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nytorpshöjd i Stenungsund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 |
| Erik Gunnar Helander | Ledamot |
| Anders Johansson | Ledamot |
| Jesper Thorell | Ledamot |

E Marie-Louise Persson Hermansson Suppleant

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

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-------------|
| Stenung 2:199 | 1981 | Stenungsund |

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg och partner.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

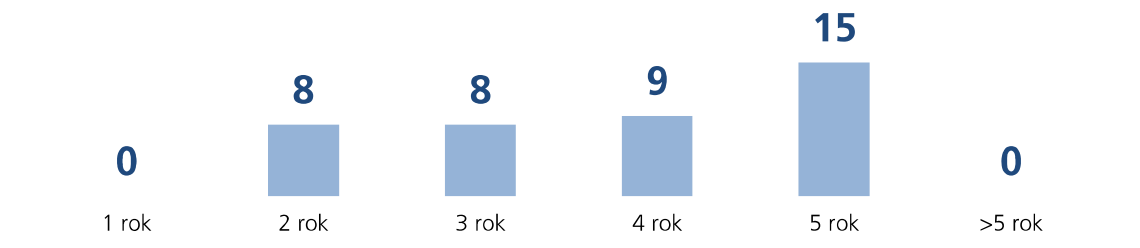
Fastigheten bebyggdes 1981 och består av 4 flerbostadshus och 24 småhus.
Värdeåret är 1981.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar |
|----------------------|---|
| Gemensamhetslokal | |
| Övrigt | Kallgarage 21 st 35 st p-platser med hyresrätt 8 p-platser för gäster |
| Verktögsförråd | 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 |
|-------------------------------------|-------------|--|
| nya förrådsdörrar | 2022 | Nio st |
| stålräcken | 2022 | två st |
| renovering/underhåll tak | 2022 | samtliga tak |
| 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. |
| 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. |
| Mur samt asfaltering | 2013 | En mur samt asfaltering vid parkeringen på Nytorpshöjdsvägen har uppförts. |
| Nya portar | 2013 | Fyra nya portar har installerats i husen på Nytorpshöjdsvägen. |
| Nytt förråd | 2012 - 2013 | Förrådet nedanför Näbbabergsstigen 1 revs och nytt har uppförts. |
| Undercentraler | 2012 | Ombyggnad av 1 st UC. |
| Byte av vitvaror | 2011 - 2015 | Byta av tvättmaskin och torktumlare på Näbbabergsstigen 2, 2011. Ny tvättmaskin Nytorpshöjdsvägen 4, 2015. |

| | | |
|---|---------------------|---|
| Målningsarbete | 2008 - 2012 | 2008 utfördes målningsarbete på Nytorpshöjdsvägen 2. 2009 fortsatte målningen och Nytorpshöjdsvägen 4 och 6 målades om. 2010 målades husen Näbbabergsstigen 2 och 4-10 om. 2011 målades husen Näbbabergsstigen 1-11 och 12-20 om. 2012 målades husen Näbbabergsstigen 22-30 och 32-38 om. Sommaren 2012 målades alla garage och förråd av medlemmarna. |
| 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 |
| Soprumstrustning | 2005 | Ersatt karuseller med kärl |
| Renovering av vattenskadad bostad | 2005 - 2012 | 2005 inträffade en vattenskada på Näbbabergsstigen 34,36. 2008 inträffade en vattenskada på Näbbabergsstigen 30. 2011 inträffade en vattenskada på Näbbabergsstigen 10. 2012 inträffade en vattenskada på Näbbabergsstigen 4 och 22. |
| Fasadbyte | 2005 | Näbbabergsstigen 4-10 |
| Renovering av vattenskadad bostad | 2003 | 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 tvåstycken |
| Fasadbyte | 1998 - 2003 | Kommer att utföras även 2004 |
| Nya balkonger | 1990 - 1991 | |

| Planerat underhåll | År |
|---------------------------------|-----------|
| Renovering av gemensamhetslokal | 2023-2024 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

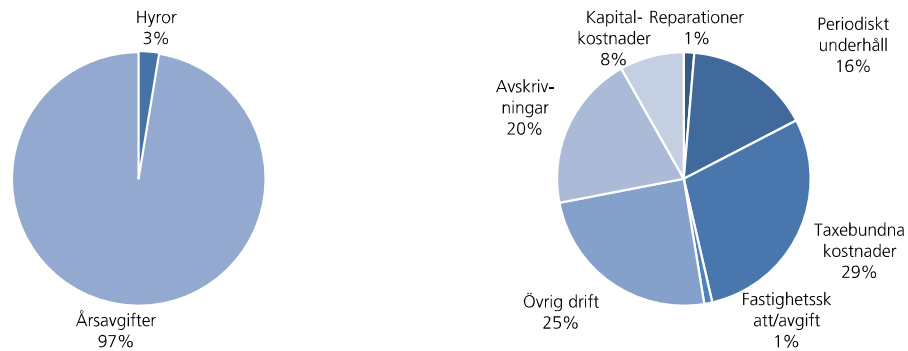
| Avtal | Leverantör |
|---------------------------|---------------------------------------|
| Teknisk förvaltning | Brf Nytorpshöjd styrelse med vicevärd |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Gräsklippning, snöröjning | Emery Fastighetsservice AB |

Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Början | 1 741 325 | 1 412 300 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 2 503 224 | 2 694 579 |
| Finansiella intäkter | 4 693 | 233 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 5 872 |
| | 2 507 917 | 2 700 684 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 635 661 | 1 459 384 |
| Finansiella kostnader | 185 345 | 117 192 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 12 299 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 260 426 | 259 626 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 143 879 | 535 458 |
| | 2 237 610 | 2 371 659 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 2 011 632 | 1 741 325 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 270 307 | 329 024 |

*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 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 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

Impregnering tak, byte förrådsdörrar nio st, två st stålräcken monterade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 640 | 640 | 675 | 675 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 2 783 | 2 851 | 2 920 | 2 988 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 48 | 30 | 28 | 28 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 66 | 76 | 69 | 72 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 36 | 34 | 33 | 28 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 49 | 31 | 41 | 54 |
| Soliditet (%) | 21 | 19 | 14 | 16 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 237 | 668 | -284 | -361 |
| Nettoomsättning (tkr) | 2 503 | 2 491 | 2 617 | 2 617 |

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 | 1 099 243 | 487 971 | -60 330 | 671 602 |
| S:a bundet eget kapital | 1 660 443 | 487 971 | -60 330 | 1 232 802 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 889 498 | -487 971 | 728 644 | 648 825 |
| Årets resultat | 236 989 | 236 989 | -668 314 | 668 314 |
| S:a fritt eget kapital | 1 126 487 | -250 982 | 60 330 | 1 317 139 |
| S:a eget kapital | 2 786 930 | 236 989 | 0 | 2 549 941 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|------------------|
| årets resultat | 236 989 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 1 377 469 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -487 971 |
| summa balanserat resultat | 1 126 487 |

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

| |
|------------------|
| 363 700 |
| 1 490 187 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 502 800 | 2 491 229 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 424 | 203 350 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 503 224 | 2 694 579 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 343 858 | -1 180 316 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -136 274 | -123 349 |
| Personalkostnader | Not 6 | -155 530 | -155 719 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -449 922 | -449 922 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 085 583 | -1 909 305 |
| RÖELSERESULTAT | | 417 641 | 785 274 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 693 | 233 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -185 345 | -117 192 |
| Summa finansiella poster | | -180 652 | -116 959 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 236 989 | 668 314 |
| ÅRETS RESULTAT | | 236 989 | 668 314 |

Balansräkning

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader Not 8,12 | 11 455 968 | 11 905 890 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 11 455 968 | 11 905 890 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9 | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 2 800 | 2 800 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 11 458 768 | 11 908 690 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 7 873 | 49 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10 | 2 036 637 | 1 761 855 |
| Summa kortfristiga fordringar | 2 044 510 | 1 761 904 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 451 | 451 |
| Summa kassa och bank | 451 | 451 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 2 044 961 | 1 762 355 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 13 503 728 | 13 671 044 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 561 200 | 561 200 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 1 099 243 | 671 602 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 660 443 | 1 232 802 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 889 498 | 648 825 |
| Årets resultat | | 236 989 | 668 314 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 126 487 | 1 317 139 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 2 786 930 | 2 549 941 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12 | 10 535 345 | 10 795 771 |
| Leverantörsskulder | | 116 887 | 62 898 |
| Skatteskulder | | -190 000 | 10 373 |
| Övriga skulder | | 8 453 | 39 362 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 246 114 | 212 699 |
| Summa kortfristiga skulder | | 10 716 799 | 11 121 103 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 13 503 728 | 13 671 044 |

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 | 2022 | 2021 |
|---------------|----------|----------|
| 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 | 2022 | 2021 |
|-------|--------------------------|------------------|------------------|
| | Årsavgifter | 2 421 163 | 2 421 163 |
| | Hyror parkering moms | 4 800 | 0 |
| | Hyror parkering | 16 513 | 17 934 |
| | Hyror garage | 42 336 | 42 336 |
| | Elintäkter laddstolpe | 16 400 | 9 900 |
| | Överlåtelse/pantsättning | 1 691 | 0 |
| | Öresutjämning | -102 | -104 |
| | | 2 502 800 | 2 491 229 |
| Not 3 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2022 | 2021 |
| | Övriga erhållna bidrag | 0 | 203 350 |
| | Övriga intäkter | 424 | 0 |
| | | 424 | 203 350 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 25 272 | 24 900 |
| | Snöröjning/sandning | 34 567 | 49 320 |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 3 305 |
| | Garage/parkering | 8 475 | 0 |
| | Gård | 604 | 2 896 |
| | Serviceavtal | 31 941 | 22 700 |
| | Förbrukningsmateriel | 5 031 | 4 414 |
| | | 105 890 | 107 535 |
| | Reparationer | | |
| | Tvättstuga | 0 | 9 754 |
| | Sophantering/återvinning | 16 871 | 0 |
| | Lås | 225 | 701 |
| | VVS | 480 | 19 869 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 9 456 | 0 |
| | Ventilation | 3 104 | 17 313 |
| | Elinstallationer | 0 | 8 481 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 8 230 |
| | | 30 136 | 64 348 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 167 700 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 196 000 | 0 |
| | Fönster | 0 | 60 330 |
| | | 363 700 | 60 330 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 180 001 | 112 153 |
| | Värme | 251 417 | 287 938 |
| | Vatten | 135 924 | 127 927 |
| | Sophämtning/renhållning | 86 323 | 83 643 |
| | Grovsopor | 6 198 | 7 695 |
| | | 659 863 | 619 356 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 107 884 | 100 827 |
| | Bredband | 52 081 | 0 |
| | | 159 965 | 100 827 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 24 304 | 227 920 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 343 858 | 1 180 316 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|---|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 313 | 1 251 |
| | Tele- och datakommunikation | 7 484 | 7 109 |
| | Inkassering avgift/hyra | 463 | 0 |
| | Hysesförluster | 49 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 17 813 | 17 469 |
| | Föreningskostnader | 6 459 | 1 013 |
| | Styrelseomkostnader | 857 | 3 565 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 0 | 1 925 |
| | Studieverksamhet | 0 | 5 000 |
| | Förvaltningsarvode | 71 449 | 75 660 |
| | Administration | 6 961 | 3 627 |
| | Konsultarvode | 3 770 | 1 250 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 560 | 5 480 |
| | OBS konto | 15 096 | 0 |
| | | 136 274 | 123 349 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2022 | 2021 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har haft anställda. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 57 190 | 59 874 |
| | Löner | 60 000 | 60 000 |
| | Sociala kostnader | 38 340 | 35 845 |
| | | 155 530 | 155 719 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2022 | 2021 |
| | Byggnad | 328 484 | 328 484 |
| | Förbättringar | 121 438 | 121 438 |
| | | 449 922 | 449 922 |

| Not 8 | BYGGNADER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|---|--------------------|--------------------|
| | 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 | -10 717 833 | -10 267 912 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -449 922 | -449 922 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -11 167 755 | -10 717 833 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 11 455 968 | 11 905 890 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 1 196 000 | 1 196 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 32 517 000 | 31 517 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 20 790 000 | 20 790 000 |
| | | 53 307 000 | 52 307 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 53 307 000 | 52 307 000 |
| | | 53 307 000 | 52 307 000 |
| Not 9 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 2 800 | 2 800 |
| | | 2 800 | 2 800 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Skattekonto | 22 213 | 20 981 |
| | Skattefordran | 3 243 | 0 |
| | Klientmedel hos SBC | 976 335 | 710 666 |
| | Räntekonto hos SBC | 1 034 846 | 1 030 207 |
| | | 2 036 637 | 1 761 855 |
| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Vid årets början | 671 602 | 1 126 317 |
| | Reservering enligt stadgar | 487 971 | 487 971 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -60 330 | -942 686 |
| | Vid årets slut | 1 099 243 | 671 602 |

| Not 12 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|------------------------|------------|------------|
| | Fastighetsinteckningar | 17 059 000 | 17 059 000 |

| Not 13 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|--|----------------|----------------|
| | Ränta | 33 017 | 10 942 |
| | Avgifter och hyror | 213 097 | 201 757 |
| | | 246 114 | 212 699 |

| Not 14 | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT |
|---------------|---|
| | Renovering av gemensamhetslokalen planeras. |

Styrelsens underskrifter

Stenungsund den / 2023

Anna Margareta Larsson
Ordförande

Stig Jörgen Nicklas Hallberg
Ledamot

Erik Gunnar Helander
Ledamot

Anders Johansson
Ledamot

Jesper Thorell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Stefan Hasselqvist
Extern revisor

Stefan Fjällemark
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nytorpshöjd i Stenungsund för år 2022.

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 2022 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsssed 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 Bostadsrättsföreningen Nytorpshöjd i Stenungsund för år 2022 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 / 2023

Digitalt signerat av

Stefan Hasselqvist

Godkänd revisor

Digitalt signerat av

Stefan Fjällemark

Föreningsvald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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