



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nytorpshöjd i Stenungsund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1980-05-05.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stenungsund.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stenung 2:199	1981	Stenungsund

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 3 786 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

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

Styrelsens sammansättning

Anna Margareta Larsson	Ordförande
Anders Johansson	Styrelseledamot
Erik Helander	Styrelseledamot
Jesper Thorell	Styrelseledamot
Nicklas Hallberg	Styrelseledamot
Helena Broberg	Suppleant

Valberedning

Therese Hallberg
Benita Laurell

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Stefan Nils Erik Hasselqvist Revisor Segesta revision och rådgivning

Stefan Fjällemark Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2010.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● renovering, ombyggnad gemensamhetslokal
- 2022** ● nya förrådsdörrar - Nio st
stålräcken - två st
renovering/underhåll tak - samtliga tak
- 2021** ● Tak - underhåll och behandling
- 2020** ● Laddboxar - Installation av 20 st laddboxar för bilar
Fasad - Renovering och målning av fasader Nytorpshöjdsvägen 4 och 6
- 2019-2020** ● Fasad - Ommålning och renovering av Nytorpshöjdsvägen 2,4 och 6.
- 2019** ● markarbete - Ny mur vid parkeringen Nytorpshöjdsvägen
ytterbelysning - Ny ytterbelysning
tvättstugor - renovering av tvättstugorna på Nytorpshöjdsvägen 2,4 och Näbbabergstigen 2.
- 2018** ● Reparation av tak - Inspektion samt reparation och underhåll av tak.
- 2017** ● Byte av ytterbelysning - Byte av ytterbelysning till LED-armatur.
Reparation av tak - Reparation av innertak p.g.a av läckande ventilationssystem vid Nytorpshöjdsvägen 6
- 2016** ● Motorisering av garageportar - Motorisering och fjärrstyrning av befintliga garageportar.
Besöksparkeringar - Fyra nya besöksparkeringar har anlagts i det övre området och två i det nedre intill vändplanen.
- 2015-2016** ● Uppgradering av utomhusmiljö - Två murar samt breddning av väg vid Näbbabergsstigen 22-38 är genomfört. Mindre slutarbeten återstår.
- 2015** ● 16 st nya ytterdörrar. - Ytterdörrar på Näbbabergsstigen 1,3,5,7,9,11,12,14,16,18,20,22,24,26,28,30 är utbytta.
- 2014** ● Styrutrustning för värme och vatten - Övre området
Fjärrstyrning av ventilation - Hela området
Ny sophantering - Nytt avtal med kommunen avseende sophantering. Separata kärl för matavfall.

- 2013** ● Nya portar - Fyra nya portar har installerats i husen på Nytorpshöjdsvägen.
Mur samt asfaltering - En mur samt asfaltering vid parkeringen på Nytorpshöjdsvägen har uppförts.
- 2012-2013** ● Nytt förråd - Förrådet nedanför Näbbabergsstigen 1 revs och nytt har uppförts.
- 2012** ● Undercentraler - Ombyggnad av 1 st UC.
- 2011-2015** ● Byte av vitvaror - Byta av tvättmaskin och torktumlare på Näbbabergsstigen 2, 2011. Ny tvättmaskin Nytorpshöjdsvägen 4, 2015.
- 2008-2012** ● Målningsarbete - 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.
- 2007-2012** ● Tätning läckage områdeslokal/skyddsrum - 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.
- 2007-2008** ● Renovering av balkonger - Sprickor konstaterats i balkongerna vid lägenhetshuset. Det gjordes en inspektion och renovering påbörjades 2007 och slutfördes 2008.
- 2007** ● Ny lekplats byggd. - Den gamla lekplatsen mellan lägenhetshuset togs bort och ny lekplats byggdes.
Avfuktare i två förråd har installerats - Det konstaterats stora fukt- och ventilationsproblem med mögelangrepp som följd i förråden vid Näbbabergsstigen 1 till 11 och mellan Näbbabergsstigen 30 och 32.
- 2006-2011** ● Ventilation - 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.
- 2006** ● Fasadbyte - Näbbabergsstigen 2
- 2005-2012** ● Renovering av vattenskadad bostad - 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.
- 2005-2006** ● Byte av fönster - Samtliga fönster i föreningen beräknas klart feb 2006
- 2005** ● Soprumsutrustning - Ersatt karuseller med kärl
Fasadbyte - Näbbabergsstigen 4-10
- 2003** ● Två stycken gavlar med vindskivor - Renoverade och målade
Cirkulationspump och utsugningsfläkt - Bytta i undercentral resp. apparatrum

- 2002-2004** ● Fönsterrenovering - Kittning, oljning och målning
Fasadbyte på garage - Övre garage klart. Nedre garage 2004
- 2002** ● Renovering av balkonger - Delvis
- 2001** ● Nya balkonger - Ytterligare tvåstycken
- 1998-2003** ● Fasadbyte - Kommer att utföras även 2004
- 1990-1991** ● Nya balkonger

Avtal med leverantörer

skötsel grönytor samt vinterhållning	Emery fastighetsservice
ventilationservice	Inflo ventilationservice
bredband och TV	Telia

Övrig verksamhetsinformation

Gemensamhetslokalen är nu renoverad där samtliga ytskikt är nya, akustikplattor i taken är installerade, nytt pentry mm. Lokalen är bokningsbar för samtliga medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har i början av 2023 gjort en extraamortering på 1 000 000 kr och har nu lån på 9 374 000 kr.

Förändringar i avtal

Från 221201 har föreningen ett gruppavtal med Telia som innebär att alla medlemmar har tillgång till bredband och TVpaket Lagom från Telia. varje bostadsrätt debiteras 279 kr per månad för detta.

Övriga uppgifter

Nej

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 53 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 516 617	2 502 800	2 491 229	2 617 447
Resultat efter fin. poster	-384 252	236 989	668 314	-284 000
Soliditet (%)	20	21	19	14
Yttre fond	1 223 514	1 099 243	671 602	1 126 317
Taxeringsvärde	53 307 000	53 307 000	52 307 000	35 771 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	642	640	640	675
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 476	2 783	2 851	2 920
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 476	2 783	2 851	2 920
Sparande per kvm totalyta, kr	24	277	311	293
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	48	30	28
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	84	66	76	69
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	36	34	33
Energikostnad per kvm totalyta, kr	164	150	139	130
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,37	-	-	-
Räntekänslighet (%)	3,85	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på ökade kostnader, framförallt räntekostnaderna. Vi har från 240301 höjt avgiften med 5 % samt avgifterna för parkering och garage. Vi räknar med sjunkande räntekostnader 2025.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	561 200	-	-	561 200
Fond, yttre underhåll	1 099 243	-363 700	487 971	1 223 514
Balanserat resultat	889 498	236 989	-124 271	1 002 216
Årets resultat	236 989	-236 989	-384 252	-384 252
Eget kapital	2 786 930	0	-384 252	2 402 678

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 490 187
Årets resultat	-384 252
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-487 971
Totalt	617 964

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	7 875
Balanseras i ny räkning	625 839

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 516 617	2 502 800
Övriga rörelseintäkter	3	29 057	424
Summa rörelseintäkter		2 545 674	2 503 224
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 722 251	-1 343 858
Övriga externa kostnader	9	-150 021	-136 274
Personalkostnader	10	-160 103	-155 530
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-466 720	-449 922
Summa rörelsekostnader		-2 499 095	-2 085 583
RÖRELSERESULTAT		46 579	417 641
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 171	4 693
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-439 002	-185 345
Summa finansiella poster		-430 831	-180 652
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-384 252	236 989
ÅRETS RESULTAT		-384 252	236 989

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	11 493 067	11 455 968
Summa materiella anläggningstillgångar		11 493 067	11 455 968
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 495 867	11 458 768
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 028	7 873
Övriga fordringar	14	746 734	2 036 637
Summa kortfristiga fordringar		752 762	2 044 510
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	451
Summa kassa och bank		0	451
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		752 762	2 044 961
SUMMA TILLGÅNGAR		12 248 629	13 503 728

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		561 200	561 200
Fond för yttre underhåll		1 223 514	1 099 243
Summa bundet eget kapital		1 784 714	1 660 443
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 002 216	889 498
Årets resultat		-384 252	236 989
Summa fritt eget kapital		617 964	1 126 487
SUMMA EGET KAPITAL		2 402 678	2 786 930
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	9 374 055	10 535 345
Leverantörsskulder		126 395	116 887
Skatteskulder		32 764	-190 000
Övriga kortfristiga skulder		43 211	8 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	269 526	246 114
Summa kortfristiga skulder		9 845 951	10 716 799
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 248 629	13 503 728

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	46 579	417 641
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	466 720	449 922
	513 299	867 563
Erhållen ränta	8 171	4 693
Erlagd ränta	-422 336	-163 270
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	99 134	708 985
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 500	-12 299
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	273 777	-165 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten	377 411	530 733
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-503 819	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-503 819	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 966	0
Amortering av lån	-1 164 256	-260 426
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 161 290	-260 426
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 287 699	270 307
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 011 632	1 741 325
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	723 933	2 011 632

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nytorpshöjd i Stenungsund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 - 4 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 421 060	2 421 163
Hysesintäkter garage	40 488	42 336
Hysesintäkter p-plats	16 758	16 513
Hysesintäkter p-plats, moms	0	4 800
Bredband	11 160	0
Elintäkter laddstolpe	21 900	16 400
Pantsättningsavgift	2 625	1 691
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämning	0	-102
Summa	2 516 617	2 502 800

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	29 057	0
Övriga intäkter	0	424
Summa	29 057	424

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård enl avtal	38 475	25 272
Brandskydd	1 719	0
Gårdkostnader	1 792	604
Gemensamma utrymmen	21 659	8 475
Snöröjning/sandning	34 936	34 567
Serviceavtal	0	31 941
Förbrukningsmaterial	28 025	5 031
Summa	126 606	105 890

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	8 688	0
Sophantering/återvinning	0	16 871
Dörrar och lås/porttele	451	225
VVS	4 246	480
Värmeanläggning/undercentral	0	9 456
Ventilation	103 299	3 104
Elinstallationer	14 178	0
Summa	130 862	30 136

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	167 700
Tvättstuga	7 875	0
Gemensamma utrymmen	0	196 000
Summa	7 875	363 700

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	139 633	180 001
Uppvärmning	316 170	251 417
Vatten	163 659	135 924
Sophämtning/renhållning	112 043	86 323
Grovsopor	0	6 198
Summa	731 505	659 863

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	124 067	107 884
Bredband	139 422	52 081
Fastighetsskatt	248 938	24 304
Korr. fastighetsskatt	212 976	0
Summa	725 403	184 269

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	987	313
Tele- och datakommunikation	1 871	7 484
Inkassokostnader	0	463
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	49
Revisionsarvoden extern revisor	19 463	17 813
Styrelseomkostnader	0	857
Fritids och trivselkostnader	872	0
Föreningskostnader	9 021	6 459
Förvaltningsarvode enl avtal	65 942	71 449
Överlåtelsekostnad	3 677	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Korttidsinventarier	36 031	0
Administration	2 659	6 961
Konsultkostnader	0	3 770
Bostadsrätterna Sverige	5 560	5 560
OBS-konto	0	15 096
Summa	150 021	136 274

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	60 000	56 290
Lön - fastighetskötare	60 000	60 000
Revisionsarvode arvoderad	0	900
SPP/tjänstepension/FORA	2 753	2 866
Arbetsgivaravgifter	37 350	35 474
Summa	160 103	155 530

Anställda under året

Föreningen har haft anställda.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	434 871	185 224
Dröjsmålsränta	1 612	0
Övriga räntekostnader	2 519	121
Summa	439 002	185 345

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 623 723	22 623 723
Årets inköp	503 819	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 127 542	22 623 723
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 167 755	-10 717 833
Årets avskrivning	-466 720	-449 922
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 634 475	-11 167 755
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 493 067	11 455 968
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 196 000</i>	<i>1 196 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 517 000	32 517 000
Taxeringsvärde mark	20 790 000	20 790 000
Summa	53 307 000	53 307 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	19 558	22 213
Skattefordringar	3 243	3 243
Klientmedel	0	976 335
Transaktionskonto	212 178	0
Borgo räntekonto	511 755	1 034 846
Summa	746 734	2 036 637

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2024-12-18	5,13 %	2 418 750	2 468 750
SBAB	2024-12-18	5,13 %	1 868 300	2 338 900
SBAB	2024-03-22	4,47 %	2 461 925	2 473 215
SBAB	2024-04-19	4,64 %	2 625 080	2 675 080
Summa			9 374 055	10 535 345
Varav kortfristig del			9 374 055	10 535 345

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 821 415 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	0	33 017
Uppl ränta bokslut	49 683	0
Förutbet hyror/avgifter	219 843	213 097
Summa	269 526	246 114

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 059 000	17 059 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har beslutat att höja medlemsavgifterna med 5% från 240301 och även höja avgiften för parkering och garage till 89 kr respektive 249 kr per månad. Detta beror på allmänt höjda kostnader, i synnerhet räntekostnaderna.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stenungsund

Anders Johansson
Styrelseledamot

Anna Margareta Larsson
Ordförande

Erik Helander
Styrelseledamot

Jesper Thorell
Styrelseledamot

Nicklas Hallberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stefan Fjällemark
Internrevisor

Stefan Hasselqvist
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2024 20:05

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 08.05.2024 17:56

DOCUMENT ID:

SJWwsx7KfR

ENVELOPE ID:

ryDsl7YzR-SJWwsx7KfR

DOCUMENT NAME:

Brf Nytorpshöjd i Stenungsund, 716408-5545 - Årsredovisning 2023.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS JOHANSSON andjoh6565@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 20:21 08.05.2024 20:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/01/31) IP: 81.233.12.163
2. ERIK HELANDER e_g_helander@yahoo.se	Signed Authenticated	08.05.2024 23:37 08.05.2024 23:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/05/03) IP: 78.69.82.196
3. NICKLAS HALLBERG nicklas@i-t.nu	Signed Authenticated	09.05.2024 09:09 09.05.2024 08:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/02/04) IP: 95.193.69.138
4. JESPER THORELL jesper.thorell@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 09:19 09.05.2024 09:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/07/26) IP: 83.250.180.38
5. Anna Margareta Larsson annalasseson@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 13:52 09.05.2024 13:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/08/04) IP: 78.70.220.55
6. Stefan Nils Erik Hasselqvist stefan.hasselqvist@segesta.se	Signed Authenticated	09.05.2024 15:08 09.05.2024 15:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/06/25) IP: 77.53.140.193
7. Stefan Lars Roger Fjällemark stefan@fjallemark.se	Signed Authenticated	09.05.2024 20:05 09.05.2024 20:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/08/02) IP: 78.69.81.124

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

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 2023.

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 2023 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 revisions sed i Sverige. Revisorns ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalde revisorns ansvar*. Extern vald revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige.

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.

Revisorns ansvar

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 god revisions sed 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 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. Risker 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 2023 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 revisionsssed 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 trygghetssätt.

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 vi 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 / 2024

Digitalt signerat av

Stefan Hasselqvist

Segesta Revision & Rådgivning
Extern revisor

Digitalt signerat av

Stefan Fjällemark

Föreningsvald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
09.05.2024 20:07

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 08.05.2024 17:56

DOCUMENT ID:
HyQPsxmKGA

ENVELOPE ID:
BJevseQFM0-HyQPsxmKGA

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Nytorpshöjd 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Stefan Nils Erik Hasselqvist stefan.hasselqvist@segesta.se	Signed Authenticated	09.05.2024 15:10 09.05.2024 15:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/06/25) IP: 77.53.140.193
2. Stefan Lars Roger Fjällemark stefan@fjallemark.se	Signed Authenticated	09.05.2024 20:07 09.05.2024 20:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/08/02) IP: 78.69.81.124

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed