



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Nytorpshöjden

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nytorpshöjden

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.

- 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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-07-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jenny Knapp	Ledamot
Anna Kristensson Castro	Ledamot
Carl Lövkrona	Ledamot
Mikael Sandström	Ledamot
Ritva Ståhl	Ledamot

Claes Helmers	Suppleant
Jakob Sandlund	Suppleant
Paula Svärd	Suppleant

Avgick januari 2019
Avgick december 2018

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Elisabeth Hallström	Ordinarie Extern	Deloitte
---------------------	------------------	----------

Valberedning

Camilla Bergh
Vera Nicolaou

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Pasternoster 1	2014	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

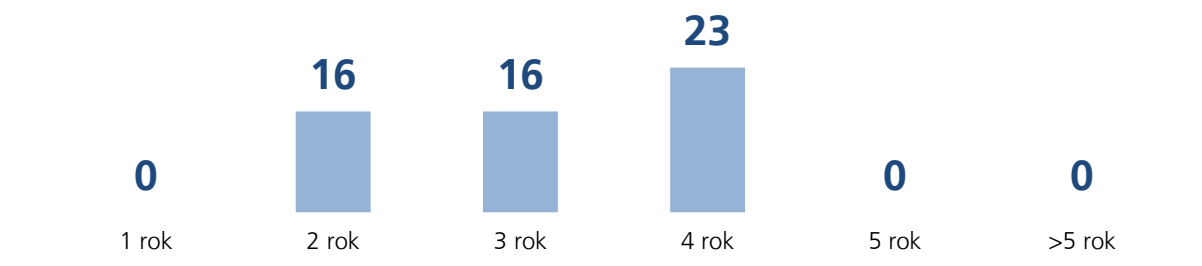
Fastigheten bebyggdes 2014 - 2015 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 356 m², varav 4 236 m² utgör lägenhetsyta och 1 120 m² utgör lokalyta (garage). Föreningen disponerar över ett garage med 44 parkeringsplatser.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 55 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Driftia
Städning	Städpoolen
Mark & anläggning	Peab

Föreningens ekonomi

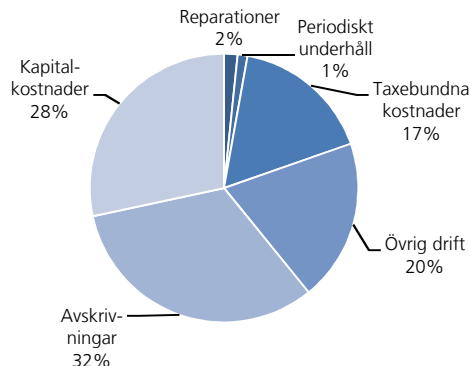
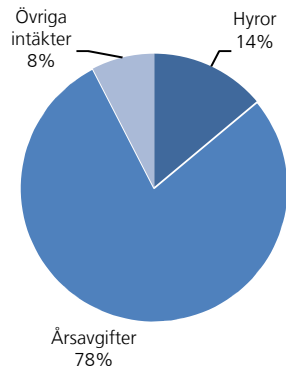
Föreningen upprättar inför varje räkenskapsår en ny årlig budget.
Under 2018 betalades en extra amortering på 270 000 kr. Föreningens kassa har varit mycket god.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 113 467	928 615
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 532 564	3 436 975
Finansiella intäkter	186	71
Minskning kortfristiga fordringar	0	117 110
Ökning av kortfristiga skulder	106 705	0
	3 639 455	3 554 156
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 446 679	1 291 814
Finansiella kostnader	1 028 134	1 054 593
Ökning av materiella anläggningstillgångar	95 450	0
Ökning av kortfristiga fordringar	78 644	0
Minskning av långfristiga skulder	1 282 500	975 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	47 896
	3 931 407	3 369 303
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	821 516	1 113 467
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-291 952	184 853

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår. Dock beskattas föreningens lokaler (garage) med 1 procent av taxeringsvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Utbyte av förenings passersystem till en betydligt säkrare och smidigare lösning. En väl genomarbetad upphandling gjordes utav styrelsen som tog in tre olika offerter och gick säkerhets ronder i huset med samtliga leverantörer. Valet föll på en Axema-lösning från Automatic Alarm. Detta har tagits ur föreningens kassa.
- Styrelsen omförhandlade ett lån och fick en ny förmånlig ränta.
- Löpande översyn av samtliga leverantörsavtal där styrelsen har valt att fortsätta med befintliga leverantörer. Under 2019 kommer arbetet att fortgå och flera avtal omförhandlas.
- I december anordnades det årliga glöggminglet för hela föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 55 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 96
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 96

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	655	655	655	382
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 188	11 491	11 721	11 933
Elkostnad/m ² totalyta	39	28	33	24
Värmekostnad/m ² totalyta	50	40	52	26
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	17	16	10
Kapitalkostnader/m ² totalyta	192	197	206	154
Soliditet (%)	78	77	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-120	-87	-107	40
Nettoomsättning (tkr)	3 497	3 418	3 484	2 040

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 236 m² bostäder och 1 120 m² lokaler.

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	101 989 000	0	0	101 989 000
Upplåtelseavgifter	68 000 000	0	0	68 000 000
Fond för yttre underhåll	617 900	211 800	-17 500	423 600
S:a bundet eget kapital	170 606 900	211 800	-17 500	170 412 600
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-772 557	-211 800	-69 469	-491 288
Årets resultat	-119 671	-119 671	86 969	-86 969
S:a ansamlad förlust	-892 227	-331 471	17 500	-578 257
S:a eget kapital	169 714 673	-119 671	0	169 834 343

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-119 671
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-560 756
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-211 800
summa balanserat resultat	-892 227

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	42 020
att i ny räkning överförs	-850 207

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	3 497 254	3 418 368
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 310	18 607
Summa rörelseintäkter		3 532 564	3 436 975
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 070 224	-840 952
Övriga externa kostnader	Not 5	-254 890	-330 458
Personalkostnader	Not 6	-121 565	-120 404
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 177 608	-1 177 608
Summa rörelsekostnader		-2 624 287	-2 469 422
RÖRELSERESULTAT		908 277	967 553
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		186	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 028 134	-1 054 593
Summa finansiella poster		-1 027 948	-1 054 522
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-119 671	-86 969
ÅRETS RESULTAT		-119 671	-86 969

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	216 917 822	217 999 980
Summa materiella anläggningstillgångar		216 917 822	217 999 980
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		216 917 822	217 999 980
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	911 774	1 147 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	22 630	0
Summa kortfristiga fordringar		934 404	1 147 711
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		934 404	1 147 711
SUMMA TILLGÅNGAR		217 852 226	219 147 691

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		169 989 000	169 989 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	617 900	423 600
Summa bundet eget kapital		170 606 900	170 412 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-772 557	-491 288
Årets resultat		-119 671	-86 969
Summa fritt eget kapital		-892 227	-578 257
SUMMA EGET KAPITAL		169 714 673	169 834 343
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	25 050 000	37 725 000
Summa långfristiga skulder		25 050 000	37 725 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	22 342 500	10 950 000
Leverantörsskulder		166 272	117 646
Skatteskulder		67 940	67 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	510 841	452 762
Summa kortfristiga skulder		23 087 553	11 588 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		217 852 226	219 147 691

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år
Passersystem	10 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 773 714	2 773 714
Hyror parkering	2 800	0
Hyror garage	489 400	446 367
Bredbandsintäkter	145 200	145 200
Varmvattenintäkter	83 098	51 584
Avgift andrahandsuthyrning	3 032	1 493
Öresutjämning	10	10
	3 497 254	3 418 368

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	375	4 544
Försäkringsersättning	20 738	13 663
Övriga intäkter	14 197	400
	35 310	18 607

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	59 911	104 250
	Fastighetsskötsel beställning	3 316	1 688
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	30 065	12 885
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 451	0
	Snöröjning/sandning	75 082	11 088
	Städning entreprenad	55 680	33 840
	Städning enligt beställning	6 750	6 750
	Mattvätt/Hyrmattor	24 398	24 167
	Gemensamma utrymmen	4 107	1 007
	Sophantering	8 187	0
	Gård	3 700	2 840
	Serviceavtal	8 534	8 314
	Förbrukningsmateriel	21 720	38 902
	Fordon	299	0
		310 199	245 731
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 883
	Gemensamma utrymmen	3 700	0
	Sophantering/återvinning	0	3 254
	Entré/trapphus	16 375	0
	Lås	1 084	26 906
	VVS	0	4 169
	Elinstallationer	2 125	0
	Hiss	3 404	0
	Mark/gård/utemiljö	0	4 295
	Garage/parkering	3 644	2 453
	Skador/klotter/skadegörelse	26 048	1 562
		56 380	45 522
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	42 020	17 500
		42 020	17 500
	Taxebundna kostnader		
	El	206 745	151 614
	Värme	267 696	216 764
	Vatten	96 269	91 938
	Sophämtning/renhållning	37 266	17 154
		607 976	477 470
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 679	20 759
		19 679	20 759
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 970	33 970
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 070 224	840 952

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	3 982	1 838
	Medlemsinformation	0	672
	Tele- och datakommunikation	146 895	166 849
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	-17 500
	Föreningskostnader	2 741	7 228
	Styrelseomkostnader	4 810	4 600
	Fritids- och trivselkostnader	795	1 918
	Förvaltningsarvode	71 582	144 010
	Administration	6 799	4 104
	Korttidsinventarier	2 673	9 219
	Konsultarvode	2 113	7 520
		254 890	330 458
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	93 997	91 598
	Sociala kostnader	27 568	28 806
		121 565	120 404
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 177 608	1 177 608
		1 177 608	1 177 608

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	220 944 000	220 944 000
	Nyanskaffningar	95 450	0
	Utgående anskaffningsvärde	221 039 450	220 944 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 944 020	-1 766 412
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 177 608	-1 177 608
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 121 628	-2 944 020
	Planenligt restvärde vid årets slut	216 917 822	217 999 980
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	79 631 040	79 631 040
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	78 397 000	78 397 000
	Taxeringsvärde mark	34 000 000	34 000 000
		112 397 000	112 397 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	109 000 000	109 000 000
	Lokaler	3 397 000	3 397 000
		112 397 000	112 397 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	90 258	34 244
	Klientmedel hos SBC	821 516	1 113 467
		911 774	1 147 711
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	22 630	0
		22 630	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	423 600	105 900
	Reservering enligt stadgar	211 800	211 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	105 900
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-17 500	0
	Vid årets slut	617 900	423 600

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	2,880 %	12 575 000	12 625 000	2023-06-05
Nordea	3,250 %	12 575 000	12 625 000	2025-06-04
Nordea	0,540 %	9 667 500	10 800 000	2019-05-17
Nordea	1,620 %	12 575 000	12 625 000	2019-05-22
Summa skulder till kreditinstitut		47 392 500	48 675 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-22 342 500	-10 950 000	
		25 050 000	37 725 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 892 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	51 000 000	51 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	69 133	66 600
Sociala avgifter	21 721	20 925
Ränta	79 619	79 187
Avgifter och hyror	280 712	286 050
Passersystem	59 656	0
	510 841	452 762

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Inga större underhållsarbeten är inplanerade.

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHÖV den 26 / 2 2019



Jenny Knapp
Ledamot



Anna Kristensson Castro
Ledamot



Carl Lövkrona
Ledamot



Mikael Sandström
Ledamot



Ritva Ståhl
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 3 2019
Deloitte AB



Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nytorpshöjden
organisationsnummer 769626-6852

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nytorpshöjden för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

6

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Nytorpshöjden för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 vår professionella 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.

Östersund den 14 mars 2019

Deloitte AB



Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 800 730	2 773 714	2 773 700
Hyror parkering	0	2 800	0
Hyror garage	482 000	489 400	468 000
Bredbandsintäkter	145 000	145 200	145 200
Varmvattenintäkter	87 000	83 098	86 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 032	2 600
Öresutjämning	0	10	0
Fakturerade kostnader	0	375	0
Försäkringersättning	0	20 738	0
Övriga intäkter	0	14 197	0
	3 514 730	3 532 564	3 475 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-61 000	-59 911	-59 700
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	-3 316	-5 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-30 000	-30 065	-52 600
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	-8 451	0
Snöröjning/sandning	-30 000	-75 082	0
Städning entreprenad	-45 000	-55 680	-51 800
Städning enligt beställning	-7 000	-6 750	0
Mattvätt/Hyrmattor	-25 000	-24 398	-25 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-4 107	0
Sophantering	-9 000	-8 187	0
Gård	-3 000	-3 700	-5 000
Serviceavtal	-9 000	-8 534	-8 500
Förbrukningsmateriel	-5 000	-21 720	-2 000
Fordon	0	-299	0
	-230 000	-310 199	-209 600
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-30 000
Gemensamma utrymmen	0	-3 700	0
Entré/trapphus	0	-16 375	0
Lås	0	-1 084	0
Elinstallationer	0	-2 125	0
Hiss	0	-3 404	0
Garage/parkering	0	-3 644	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-26 048	0
	-50 000	-56 380	-30 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-42 020	0
	0	-42 020	0
Taxebundna kostnader			
El	-200 000	-206 745	-200 000
Värme	-280 000	-267 696	-290 000
Vatten	-92 000	-96 269	-95 000
Sophämtning/renhållning	-35 000	-37 266	-35 000
	-607 000	-607 976	-620 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-22 000	-19 679	-20 000
	-22 000	-19 679	-20 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-34 000	-33 970	-33 970
	-34 000	-33 970	-33 970

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-3 982	0
Tele- och datakommunikation	-155 000	-146 895	-148 000
Revisionsarvode extern revisor	-12 800	-12 500	-13 000
Föreningskostnader	-3 000	-2 741	-3 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-4 810	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-795	-2 000
Förvaltningsarvode	-74 500	-71 582	-71 600
Administration	-3 000	-6 799	-3 000
Korttidsinventarier	0	-2 673	0
Konsultarvode	0	-2 113	0
	-257 300	-254 890	-247 600
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-93 000	-91 000	-93 000
Övriga arvoden	0	-2 997	0
Arbetsgivaravgifter	-29 000	-27 568	-28 600
	-122 000	-121 565	-121 600
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 178 000	-1 177 608	-1 177 608
	-1 178 000	-1 177 608	-1 177 608
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 500 300	-2 624 287	-2 460 378
RÖRELSERESULTAT	1 014 430	908 277	1 015 122
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	186	0
Låneräntor	-1 068 000	-1 028 036	-1 085 000
Räntekostnader skattekonto	0	-98	0
	-1 068 000	-1 027 948	-1 085 000
RESULTAT	-53 570	-119 671	-69 878