

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nytorpshöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2015 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Carl Lövkrona
Jenny Knapp
Mikael Sandström
Anna Sköldberg
Ritva Ståhl

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Avgick Augusti 2019

Petter Elfström
Claes Helmers
Johanna Skoog

Suppleant
Suppleant
Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Elisabeth Hallström

Ordinarie Extern

Deloitte

Valberedning

Camilla Bergh

Sammanställande

Maria Gunnarsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pasternoster 1	2014	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 - 2015 och består av 1 flerbostadshus.

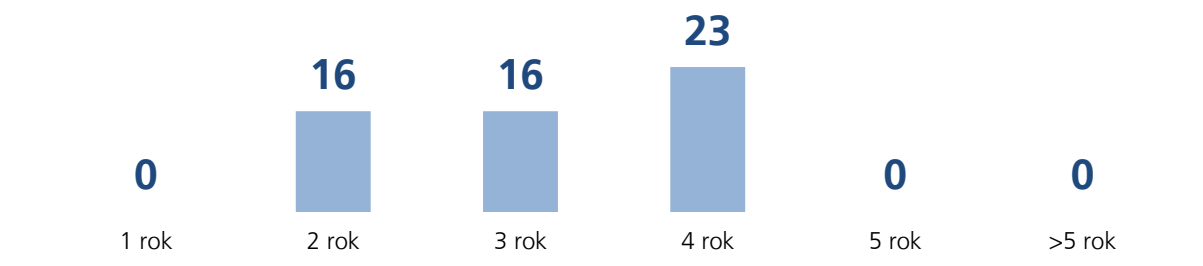
Värdeåret är 2014.

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:



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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2040.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

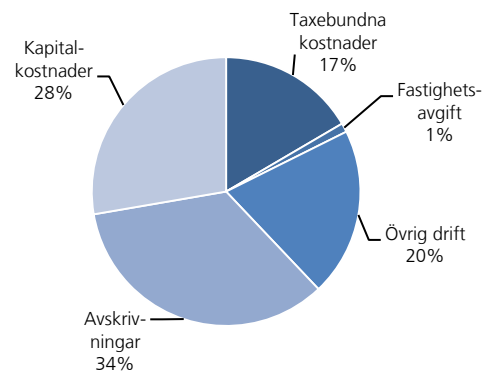
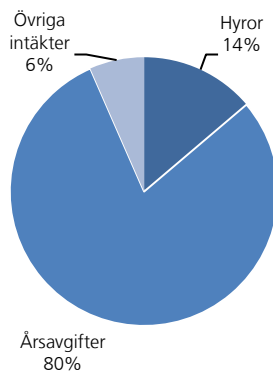
Föreningen upprättar inför varje räkenskapsår en ny årlig budget. Föreningens kassa har varit mycket god.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	821 516	1 113 467
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 517 468	3 532 564
Finansiella intäkter	98	186
Minskning kortfristiga fordringar	45 242	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	106 705
	3 562 808	3 639 455
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 320 513	1 446 679
Finansiella kostnader	956 814	1 028 134
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	95 450
Ökning av kortfristiga fordringar	0	78 644
Minskning av långfristiga skulder	900 000	1 282 500
Minskning av kortfristiga skulder	146 301	0
	3 323 628	3 931 407
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 060 695	821 516
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	239 180	-291 952

*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 1 377 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

- Driftsatt föreningens nya passersystem till en betydligt säkrare och smidigare lösning. Sedan det driftsattes har vi varit förskonade från inbrott.
- Styrelsen omförhandlade två lån och fick en ny förmånlig ränta.
- Löpande översyn av samtliga leverantörsavtal där styrelsen har valt att byta ut PEAB mot Swed Mark & Park AB. Under 2020 kommer arbetet att fortgå och flera avtal omförhandlas.
- Gårdsdagar har införts vår och höst för att främja gemenskapen samt hålla rent och fint i vår omgivning.
- Brandsäkerhetsrondering har utförts.
- Utredningsarbete för införande av laddstolpar till garage har påbörjats.
- Föreningen har börjat hyra ut garageplatser till externa för att säkerställa intäkterna från garaget.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 55 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 96

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 94

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	661	655	655	655
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 976	11 188	11 491	11 721
Elkostnad/m ² totalyta	40	39	28	33
Värmekostnad/m ² totalyta	46	50	40	52
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	18	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	179	192	197	206
Soliditet (%)	78	78	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	53	-120	-87	-107
Nettoomsättning (tkr)	3 509	3 497	3 418	3 484

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	787 680	211 800	-42 020	617 900
S:a bundet eget kapital	170 776 680	211 800	-42 020	170 606 900
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 062 007	-211 800	-77 650	-772 557
Årets resultat	53 086	53 086	119 671	-119 671
S:a ansamlad förlust	-1 008 921	-158 714	42 021	-892 227
S:a eget kapital	169 767 759	53 086	0	169 714 673

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	53 086
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-850 207
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-211 800
summa balanserat resultat	-1 008 921

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 008 921
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 508 873	3 497 254
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 595	35 310
Summa rörelseintäkter		3 517 468	3 532 564
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-932 492	-1 070 224
Övriga externa kostnader	Not 5	-266 030	-254 890
Personalkostnader	Not 6	-121 991	-121 565
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 187 153	-1 177 608
Summa rörelsekostnader		-2 507 666	-2 624 287
RÖRELSERESULTAT		1 009 802	908 277
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		98	186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-956 814	-1 028 134
Summa finansiella poster		-956 716	-1 027 948
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		53 086	-119 671
ÅRETS RESULTAT		53 086	-119 671

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	215 730 669	216 917 822
Summa materiella anläggningstillgångar	215 730 669	216 917 822
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	215 730 669	216 917 822
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 250	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 103 893	911 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	23 198	22 630
Summa kortfristiga fordringar	1 128 341	934 404
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 128 341	934 404
SUMMA TILLGÅNGAR	216 859 010	217 852 226

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		169 989 000	169 989 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	787 680	617 900
Summa bundet eget kapital		170 776 680	170 606 900
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 062 007	-772 557
Årets resultat		53 086	-119 671
Summa fritt eget kapital		-1 008 921	-892 227
SUMMA EGET KAPITAL		169 767 759	169 714 673
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	37 425 000	25 050 000
Summa långfristiga skulder		37 425 000	25 050 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 067 500	22 342 500
Leverantörsskulder		82 539	166 272
Skatteskulder		69 130	67 940
Övriga skulder		4 750	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	442 333	510 841
Summa kortfristiga skulder		9 666 252	23 087 553
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		216 859 010	217 852 226

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Passagesystem	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 801 436	2 773 714
Hyror garage moms	17 000	0
Hyror parkering	2 200	2 800
Hyror garage	465 800	489 400
Bredbandsintäkter	145 200	145 200
Varmvattenintäkter	77 256	83 098
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 032
Öresutjämning	-18	10
	3 508 873	3 497 254

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	375
Försäkringsersättning	0	20 738
Övriga intäkter	8 595	14 197
	8 595	35 310

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	61 440	59 911
	Fastighetsskötsel beställning	6 900	3 316
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	20 000	30 065
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 901	8 451
	Snöröjning/sandning	49 780	75 082
	Städning entreprenad	52 818	55 680
	Städning enligt beställning	6 750	6 750
	Mattvätt/Hyrmattor	26 432	24 398
	Gemensamma utrymmen	828	4 107
	Sophantering	4 888	8 187
	Gård	7 371	3 700
	Serviceavtal	8 874	8 534
	Förbrukningsmateriel	25 244	21 720
	Brandskydd	11 148	0
	Fordon	350	299
		291 723	310 199
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	3 700
	Entré/trapphus	0	16 375
	Lås	258	1 084
	VVS	1 875	0
	Elinstallationer	0	2 125
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 088	0
	Hiss	0	3 404
	Garage/parkering	4 821	3 644
	Skador/klotter/skadegörelse	0	26 048
		8 042	56 380
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	42 020
		0	42 020
	Taxebundna kostnader		
	El	215 895	206 745
	Värme	248 544	267 696
	Vatten	73 296	96 269
	Sophämtning/renhållning	37 202	37 266
		574 937	607 976
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 630	19 679
		22 630	19 679
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 160	33 970
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	932 492	1 070 224

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 837	3 982
	Tele- och datakommunikation	150 772	146 895
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 875	12 500
	Föreningskostnader	2 251	2 741
	Styrelseomkostnader	3 988	4 810
	Fritids- och trivselkostnader	2 775	795
	Förvaltningsarvode	72 406	71 582
	Administration	3 826	6 799
	Korttidsinventarier	0	2 673
	Konsultarvode	14 875	2 113
		266 030	254 890
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	94 998	93 997
	Sociala kostnader	26 993	27 568
		121 991	121 565
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 177 608	1 177 608
	Förbättringar	9 545	0
		1 187 153	1 177 608

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	221 039 450	220 944 000
	Nyanskaffningar	0	95 450
	Utgående anskaffningsvärde	221 039 450	221 039 450
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 121 628	-2 944 020
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 187 153	-1 177 608
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 308 781	-4 121 628
	Planenligt restvärde vid årets slut	215 730 669	216 917 822
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	79 631 040	79 631 040
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	89 516 000	78 397 000
	Taxeringsvärde mark	55 000 000	34 000 000
		144 516 000	112 397 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	141 000 000	109 000 000
	Lokaler	3 516 000	3 397 000
		144 516 000	112 397 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	43 198	90 258
	Klientmedel hos SBC	1 060 695	821 516
		1 103 893	911 774
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	23 198	22 630
		23 198	22 630
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	617 900	423 600
	Reservering enligt stadgar	211 800	211 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-42 020	-17 500
	Vid årets slut	787 680	617 900

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	2,880 %	12 525 000	12 575 000	2023-06-05
Nordea	3,250 %	12 525 000	12 575 000	2025-06-04
Nordea	0,610 %	8 917 500	9 667 500	2020-05-18
Nordea	0,690 %	12 525 000	12 575 000	2021-05-19
Summa skulder till kreditinstitut		46 492 500	47 392 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 067 500	-22 342 500	
		37 425 000	25 050 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 992 500 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

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	51 000 000	51 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	71 133	69 133
Sociala avgifter	22 349	21 721
Ränta	73 746	79 619
Avgifter och hyror	275 105	280 712
Passagesystem	0	59 656
	442 333	510 841

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 19/2 2020



Carl Lövkrona
Ordförande



Ritva Ståhl
Ledamot



Mikael Sandström
Ledamot



Anna Sköldberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 3 2020
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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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 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 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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. 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, förfälskning, 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,

3

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 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsherättelsen 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 19/3 2020

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Årsavgifter	2 801 000	2 801 436	2 800 730
Hyror garage moms	28 000	17 000	0
Hyror parkering	0	2 200	0
Hyror garage	463 000	465 800	482 000
Bredbandsintäkter	145 000	145 200	145 000
Varmvattenintäkter	88 000	77 256	87 000
Öresutjämning	0	-18	0
Övriga intäkter	0	8 595	0
	3 525 000	3 517 468	3 514 730

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-63 000	-61 440	-61 000
Fastighetsskötsel beställning	-6 000	-6 900	-3 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-30 000	-20 000	-30 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-8 901	-2 000
Snöröjning/sandning	-40 000	-49 780	-30 000
Städning entreprenad	-56 000	-52 818	-45 000
Städning enligt beställning	-7 000	-6 750	-7 000
Mattvätt/Hyrmattor	-25 000	-26 432	-25 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-828	-1 000
Sophantering	-9 000	-4 888	-9 000
Gård	-5 000	-7 371	-3 000
Serviceavtal	-9 000	-8 874	-9 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-25 244	-5 000
Brandskydd	0	-11 148	0
Fordon	-500	-350	0
	-272 500	-291 723	-230 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-10 000	0	-50 000
Lås	0	-258	0
VVS	0	-1 875	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 088	0
Hiss	-20 000	0	0
Garage/parkering	0	-4 821	0
	-30 000	-8 042	-50 000

Taxebundna kostnader

El	-200 000	-215 895	-200 000
Värme	-275 000	-248 544	-280 000
Vatten	-97 000	-73 296	-92 000
Sophämtning/renhållning	-39 000	-37 202	-35 000
	-611 000	-574 937	-607 000

Övriga driftskostnader

Försäkring	-23 000	-22 630	-22 000
	-23 000	-22 630	-22 000

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-35 160	-35 160	-34 000
	-35 160	-35 160	-34 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-2 000	-1 837	-2 000
Tele- och datakommunikation	-153 000	-150 772	-155 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-12 875	-12 800
Föreningskostnader	-3 000	-2 251	-3 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-3 988	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-2 775	-2 000
Förvaltningsarvode	-76 000	-72 406	-74 500
Administration	-5 000	-3 826	-3 000
Konsultarvode	-15 000	-14 875	0
	-274 000	-266 030	-257 300

Personalkostnader

Styrelsearvode	-141 900	-93 000	-93 000
Övriga arvoden	-3 000	-1 998	0
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-26 993	-29 000
	-174 900	-121 991	-122 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-1 178 000	-1 177 608	-1 178 000
Förbättringar	-10 000	-9 545	0
	-1 188 000	-1 187 153	-1 178 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-2 608 560 -2 507 666 -2 500 300

RÖRELSERESULTAT

916 440 1 009 802 1 014 430

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	98	0
Låneräntor	-1 030 000	-956 801	-1 068 000
Räntekostnader skattekonto	0	-13	0
	-1 030 000	-956 716	-1 068 000

RESULTAT

-113 560 53 086 -53 570

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE