Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hytten, Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2016 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2005-02-24 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Riberstads Samfällighetsförening. Föreningens andel är 5,9 procent. Samfälligheten förvaltar belysning, planteringar, fontäner, dagvatten, matavfall och sopsugsanläggningen.

Styrelsen

Peter Gade	Ledamot	Avgår på egen begäran
Sasha Jovanovic	Ledamot	Avgår på egen begäran
Lena Mari Magri	Ledamot	
Nikolay Filipov Shishkov	Ledamot	Avgår på egen begäran
Gert Roger Örstrand	Ledamot	
Louise Margareta Berggren	Suppleant	
Ferdinand Alexander Brasz	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Peter Gade, Sasha Jovanovic och Nikolay Filipov Shishkov.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Maria Lorentz	Ordinarie Extern	Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB
Anders Thulin	Suppleant Extern	Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Valberedning

Katarina Bohlin	Sammankallande
Willeke Brasz	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
HYTTEN 4	2005	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

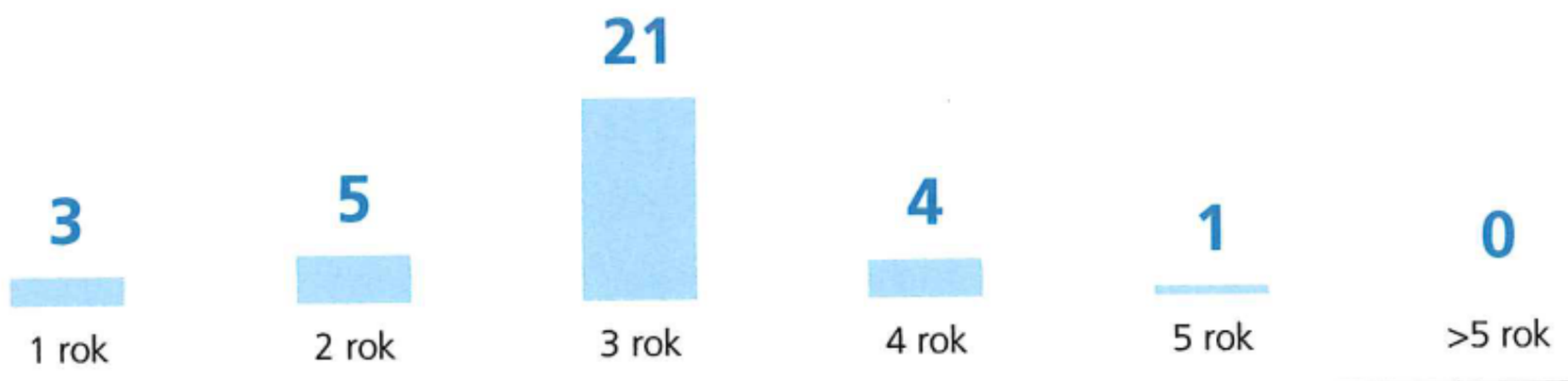
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 2005 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 871 m², varav 2 871 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattningslägenhet	Styrelserum/övernattning

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
OVK	2017

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Nilssons Fastighetsservice (Rikard)	Teknisk förvaltning

Föreningens ekonomi

Brf Hytten har till följd av tillämpning av nytt redovisningsregelverk (BFNAR 2009:1) tvingats ändra principerna för avskrivning på byggnader från progressiv till linjär avskrivning. Linjär avskrivningsprincip tillämpades med början av redovisningsår 2014.

Den tvingande övergången har medfört betydligt högre kostnader för avskrivningar, vilket hade kunnat innebära kraftigt höjda avgifter. Styrelsen har dock tagit del av lagändringen och beslutat att inte höja avgifter med anledning av föreningens goda ekonomi och kassaflöde. Föreningens kassaflöde var positivt under 2016.

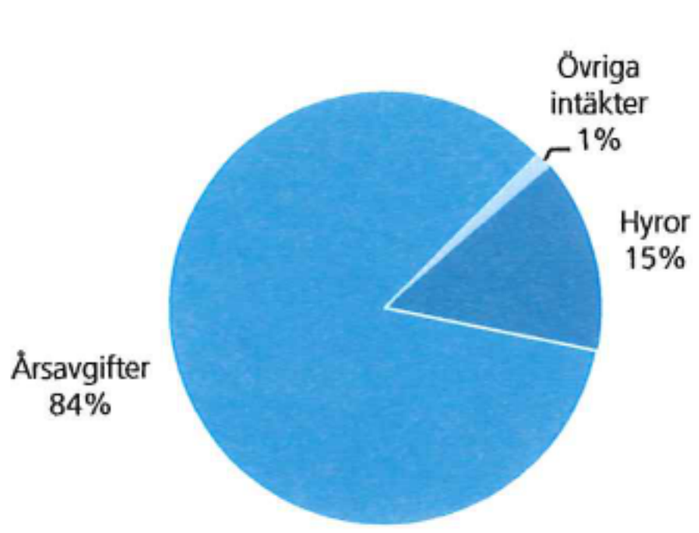
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2019.

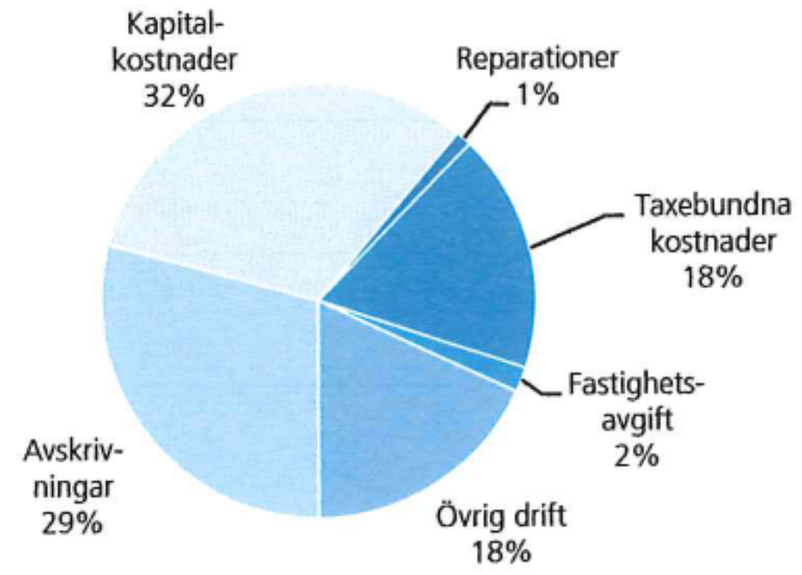
Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2016-01-01 med 6 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2016**	**2015**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 130 361**	**820 730**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 346 729	2 474 998
Finansiella intäkter	1 359	146
Ökning av kortfristiga skulder	24 979	0
	2 373 067	**2 475 144**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	954 548	950 093
Finansiella kostnader	780 368	964 281
Ökning av kortfristiga fordringar	9 921	2 794
Minskning av långfristiga skulder	182 200	145 341
Minskning av kortfristiga skulder	0	103 005
	1 927 036	**2 165 513**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 576 392**	**1 130 361**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**446 031**	**309 631**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt den del av övriga fordringar som avser SBC klientmedel.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiftssänkning genomfördes 1 jan 2016 med 6 % och exkluderade hyresavgifter för bilparkering. (Tidigare genomförda avgiftssänkningar: 1 jan 2014 (5 %), 1 okt 2014 (8 %)). Styrelsen anser sig hittat en god ekonomisk avgiftsnivå och har en målsättning av behålla avgiftsnivåerna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49 st
Tillkommande medlemmar: 2 st
Avgående medlemmar: 2 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	690	734	720	839
Lån/m² bostadsrättsyta	12 654	12 717	12 768	13 153
Elkostnad/m² totalyta	39	37	32	39
Värmekostnad/m² totalyta	77	72	54	81
Vattenkostnad/m² totalyta	23	25	26	26
Kapitalkostnader/m² totalyta	272	336	381	455
Soliditet (%)	66	66	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-103	-156	-56	273
Nettoomsättning (tkr)	2 318	2 453	2 359	2 723

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 871 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	34 143 368	0	0	34 143 368
Upplåtelseavgifter	37 674 644	0	0	37 674 644
Fond för yttre underhåll	1 610 290	142 590	0	1 467 700
S:a bundet eget kapital	**73 428 302**	**142 590**	**0**	**73 285 712**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-850 974	-142 590	-155 518	-552 866
Årets resultat	-103 116	-103 116	155 518	-155 518
S:a ansamlad förlust	**-954 091**	**-245 706**	**0**	**-708 384**
S:a eget kapital	**72 474 211**	**-103 116**	**0**	**72 577 328**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-103 116
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-708 384
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-142 590
summa balanserat resultat	**-954 091**

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	**-954 091**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 318 124	2 453 132
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 605	21 866
Summa rörelseintäkter		**2 346 729**	**2 474 998**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-787 467	-815 787
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 081	-134 306
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-716 289	-716 289
Summa rörelsekostnader		**-1 670 837**	**-1 666 382**
RÖRELSERESULTAT		**675 892**	**808 617**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 359	146
Räntekostnader och liknande resultatposter		-780 368	-964 281
Summa finansiella poster		**-779 009**	**-964 135**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-103 116**	**-155 518**
ÅRETS RESULTAT		**-103 116**	**-155 518**

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	107 384 702	108 100 991
Summa materiella anläggningstillgångar		**107 384 702**	**108 100 991**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**107 384 702**	**108 100 991**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		182	3 260
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	1 682 373	1 223 343
Summa kortfristiga fordringar		**1 682 555**	**1 226 603**
KASSA OCH BANK			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 682 555**	**1 226 603**
SUMMA TILLGÅNGAR		**109 067 257**	**109 327 594**

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 818 012	71 818 012
Fond för yttre underhåll	Not 9	1 610 290	1 467 700
Summa bundet eget kapital		**73 428 302**	**73 285 712**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-850 974	-552 866
Årets resultat		-103 116	-155 518
Summa fritt eget kapital		**-954 091**	**-708 384**
SUMMA EGET KAPITAL		**72 474 211**	**72 577 328**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	36 128 649	36 369 594
Summa långfristiga skulder		**36 128 649**	**36 369 594**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	200 000	141 255
Leverantörsskulder		62 748	55 735
Skatteskulder		0	1 494
Övriga skulder		11 130	2 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	190 519	179 350
Summa kortfristiga skulder		**464 397**	**380 672**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**109 067 257**	**109 327 594**

Tilläggsupplysningar

Belopp 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

Avskrivningar	**2016**	**2015**
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	**2015**
Årsavgifter	1 980 078	2 106 462
Hyror garage moms	48 240	46 800
Hyror garage	289 800	298 800
Utförda arbeten	0	1 088
Öresutjämning	6	-18
	2 318 124	**2 453 132**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	**2015**
Gästlägenhet	21 000	12 800
Övriga intäkter	7 605	9 066
	28 605	**21 866**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2016	2015
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	52 213	52 537
Fastighetsskötsel beställning	6 969	9 307
Snöröjning/sandning	244	1 681
Städning entreprenad	40 625	37 500
Städning enligt beställning	0	438
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	50 000
Hissbesiktning	1 858	3 568
Gemensamma utrymmen	199	0
Garage	32 546	19 424
Gård	11 153	9 390
Serviceavtal	7 200	4 500
Förbrukningsmateriel	29 193	25 499
Brandskydd	1 855	950
	184 055	**214 793**
Reparationer		
Brf Lägenheter	0	9 369
Sophantering/återvinning	17 602	4 806
Lås	5 403	0
Ventilation	2 200	2 250
Hiss	0	2 355
Mark/gård/utemiljö	4 210	141
Vattenskada	0	3 505
Övrigt	0	3 286
	29 415	**25 713**
Taxebundna kostnader		
El	112 073	107 328
Värme	222 102	205 668
Vatten	65 846	71 064
Sophämtning/renhållning	27 579	34 737
Grovsopor	8 356	0
	435 956	**418 797**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	21 662	24 870
Samfällighetsavgift	50 764	50 764
Kabel-TV	19 393	32 797
	91 819	**108 431**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**46 222**	**48 053**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**787 467**	**815 787**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2016	2015
Kreditupplysning	306	900
Tele- och datakommunikation	5 814	5 028
Juridiska åtgärder	0	5 000
Inkassering avgift/hyra	0	1 025
Revisionsarvode extern revisor	26 813	30 250
Föreningskostnader	10 271	662
Styrelseomkostnader	175	12 167
Förvaltningsarvode	68 724	66 020
Administration	4 426	8 544
Korttidsinventarier	10 779	0
Konsultarvode	35 063	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 710
	167 081	**134 306**

Not 6 AVSKRIVNINGAR

	2016	2015
Byggnad	716 289	716 289
	716 289	**716 289**

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	111 000 000	111 000 000
Utgående anskaffningsvärde	**111 000 000**	**111 000 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 899 009	-2 182 720
Årets avskrivningar enligt plan	-716 289	-716 289
Utgående avskrivning enligt plan	**-3 615 298**	**-2 899 009**
Planenligt restvärde vid årets slut	**107 384 702**	**108 100 991**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	30 190 390	30 190 390
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 530 000	41 756 000
Taxeringsvärde mark	18 600 000	15 600 000
	66 130 000	**57 356 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	63 600 000	54 600 000
Lokaler	2 530 000	2 756 000
	66 130 000	**57 356 000**

Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	92 791	92 982
Skattefordran	1 793	0
Klientmedel hos SBC	1 576 392	1 130 361
Fordringar	11 397	0
	1 682 373	**1 223 343**

Not 9 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	1 467 700	1 342 432
Reservering enligt stadgar	142 590	125 268
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**1 610 290**	**1 467 700**

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	2,690 %	7 235 359	7 253 859	Bundet lån
Swedbank	2,370 %	7 225 812	7 246 112	Bundet lån
Swedbank	2,060 %	6 493 788	6 563 788	2017-03-24
Swedbank	1,430 %	7 671 997	0	Bundet lån
Swedbank	1,500 %	7 701 693	7 721 693	Bundet lån
Nordea	0,000 %	0	7 725 397	Omfört
Summa skulder till kreditinstitut		**36 328 649**	**36 510 849**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-141 255	
		36 128 649	**36 369 594**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 328 649 kr.

Not 11 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	39 382 000	39 382 000

Not 12 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har omförhandlat banklån och detta har medfört ytterligare besparingar avseende ränteutgifter. Omförhandlingen innebar att ett lån med Nordea löstes och nytt banklån tecknades med Swedbank, därmed kvarstår inga lån med Nordea.

Underhållsplan har slutförts och är fastställd.

Styrelsen har inte identifierad några väsentliga omständigheter som skulle påverka föreningens nuvarande ekonomiska plan.

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Ränta	6 040	6 007
Telefon	0	0
Förutbetalda avgifter & hyror	184 479	173 343
	190 519	**179 350**

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 2 / 5 2017

Peter Gade
Ledamot

Sasha Jovanovic
Ledamot

Lena Mari Magri
Ledamot

Nikolay Filipov Shishkov
Ledamot

Gert Roger Örstrand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2017

Maria Lorentz
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hytten, Malmö, org.nr 769612-1842.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hytten, Malmö för år 2016.

Enligt min 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 18 maj 2016 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Mina 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 mina 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.

allabrf.se

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 mina 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hytten, Malmö för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den 5 maj 2017

Maria Lorentz
Auktoriserad revisor