



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 Hytten 8

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 2016 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Riberstad. Föreningens andel är 4 procent. Samfälligheten förvaltar kvartersmark, dagvattensystem, sopsug norr, sopsug söder.

Styrelsen

Christian Öhrström	Ordförande
Sara Ek	Ledamot
Andreas Orest	Ledamot

Therese Andersson	Suppleant
Peter Kimay	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Haak	Ordinarie Extern	Cederblad & Co
-------------	------------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hytten 8	2005	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

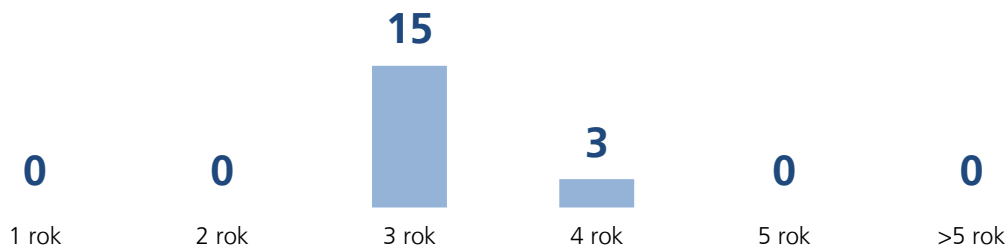
Värdeåret är 2005.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 686 m², varav 1 686 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

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

Underhållsplanen uppdaterades 2019-11.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Staket och målning utomhus	2018	utbyte av träpartier och målning
Entrédörrspartier	2017	lackning och plåtarbete
Avloppsspölning	2017	samtliga lägenheter
Golvslip i entréer	2017	golvslipning på bottenvåningen
Planerat underhåll	År	
Trapphus renovering	2020	
Fasadböförbättringar	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Styrelsen har som mål att fortsätta utnyttja det låga ränteläget genom att hålla avgifterna så låga som möjligt samt att extra amortera när så är möjligt.

Under 2017 amorterade totalt 225 000 kr, under 2018 amorterades 450 000 kr och under 2019 amorterades 175 000 kr.

Den normala amorteringstakten är 100 000 kr/ år varför detta visar att vi haft en mycket god ekonomi de senaste åren som vi kunnat realisera i minskade skulder. Detta gör att vi nu nått vårt första delmål att komma ner under 9000 kr/kvm i lån för föreningen.

Styrelsen har uppdaterat sin 5 åriga ekonomiska budgetplan som fortsatt påvisar en god ekonomi i föreningen. I samband med detta uppdaterades även Underhållsplanen som dock påvisar att vi behöver utöka den årliga avsättningen av medel för framtida underhåll från 127 000 kr/år till 155 500 kr/år.

För att möta framtida mindre kostnadsökningar, underhållsbehov samt räntejusteringar har vi i den ekonomiska planen budgeterat framtida avgiftshöjningar enligt följande:

2020 + 1,5 %, 2021 + 0 %

Den ekonomiska budgeten och UH-plan finns att ladda ned på föreningens hemsida (www.brphytten8.se)

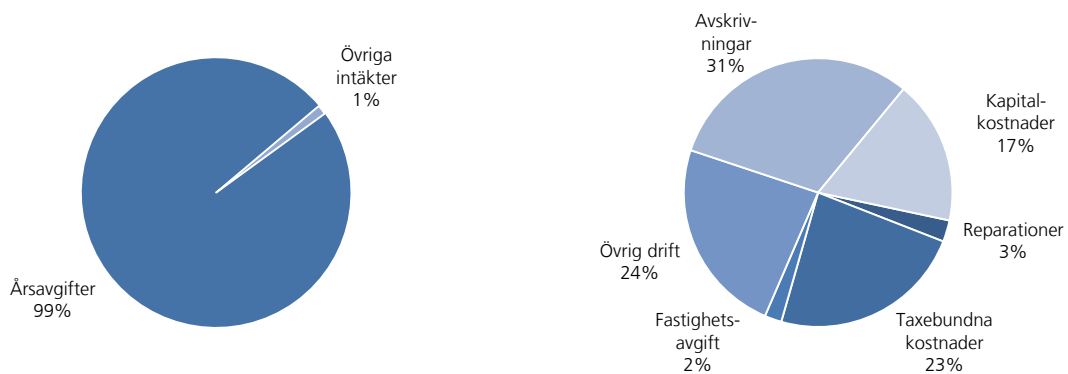
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	697 363	918 614
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 179 184	1 156 817
Ökning av kortfristiga skulder	42 983	9 493
	1 222 167	1 166 310
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	639 244	751 116
Finansiella kostnader	214 065	185 610
Ökning av kortfristiga fordringar	955	836
Minskning av långfristiga skulder	175 000	450 000
	1 029 264	1 387 562
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	890 265	697 363
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	192 902	-221 252

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 6 st styrelsemöten hållits och 6 st informationsblad (Hytten8 aktuellt) har delats ut till dem boende. Årets samtliga hytten8 aktuellt finns tillgängliga på föreningens hemsida. Årsmötet hölls som brukligt i Maj månad. Under året har den 30 åriga underhållsplanen uppdaterats.

Under året har inget omfattande underhåll utförts, Föreningen har utarbetat en ny hemsida (www.brffhytten8.se).

1 st andrahandsuthyrning beviljats, totalt finns det nu 1 st andrahandsuthyrning i fastigheten.

En energideklaration har utförts. Den påvisade generellt en något hög energianvändning per/kvm med tanke på fastighetens unga ålder. Styrelsen beslutade därför att anlita en energianalys tjänst som heter E-gain. Under 2020 kommer samtliga lägenheter loggas jämfört med utetemperaturen för att därigenom kunna kontinuerligt förbättra inomhusklimatet och förhoppningsvis kunna sänka energibehovet i fastigheten.

2 st sedvanliga trädgårdsdagar har genomförts i föreningen. Styrelsen kunde glädjande konstatera en god uppslutning av dem boende.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31 st
Tillkommande medlemmar: 7 st
Avgående medlemmar: 6 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	691	674	685	744
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 971	9 075	9 342	9 475
Elkostnad/m ² totalyta	18	21	23	19
Värmekostnad/m ² totalyta	110	115	119	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	24	24	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	127	110	158	213
Soliditet (%)	72	72	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-56	-161	-58	-129
Nettoomsättning (tkr)	1 166	1 153	1 164	1 276

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 686 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	39 488 774	0	0	39 488 774
Fond för yttre underhåll	1 322 786	130 400	0	1 192 386
S:a bundet eget kapital	40 811 560	130 400	0	40 681 160
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 786 383	-130 400	-161 388	-1 494 595
Årets resultat	-55 604	-55 604	161 388	-161 388
S:a ansamlad förlust	-1 841 987	-186 004	0	-1 655 983
S:a eget kapital	38 969 573	-55 604	0	39 025 177

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-55 604
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 655 983
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 400
summa balanserat resultat	-1 841 987

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 841 987
----------------------------------	-------------------

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	1 165 608	1 153 076
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 576	3 741
Summa rörelseintäkter		1 179 184	1 156 817
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-498 873	-675 178
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 638	-52 993
Personalkostnader	Not 6	-82 733	-22 946
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-381 479	-381 479
Summa rörelsekostnader		-1 020 723	-1 132 595
RÖRELSERESULTAT		158 461	24 222
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 065	-185 610
Summa finansiella poster		-214 065	-185 610
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-55 604	-161 388
ÅRETS RESULTAT		-55 604	-161 388

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	53 433 647	53 815 126
Summa materiella anläggningstillgångar	53 433 647	53 815 126
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	53 433 647	53 815 126
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	552 730	357 673
Summa kortfristiga fordringar	552 730	357 673
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	362 120	363 320
Summa kassa och bank	362 120	363 320
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	914 850	720 993
SUMMA TILLGÅNGAR	54 348 497	54 536 118

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 488 774	39 488 774
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 322 786	1 192 386
Summa bundet eget kapital		40 811 560	40 681 160
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 786 383	-1 494 595
Årets resultat		-55 604	-161 388
Summa fritt eget kapital		-1 841 987	-1 655 983
SUMMA EGET KAPITAL		38 969 573	39 025 177
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 150 000	11 150 000
Summa långfristiga skulder		11 150 000	11 150 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 975 000	4 150 000
Leverantörsskulder		55 969	38 958
Skatteskulder		48 852	47 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	149 103	124 247
Summa kortfristiga skulder		4 228 924	4 360 941
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 348 497	54 536 118

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 årsboks slutet. 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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 165 607	1 137 174
Övriga debiterade avgifter	0	15 938
Öresutjämning	2	-36
	1 165 608	1 153 076

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	13 576	2 438
Återbäring försäkringsbolag	0	1 303
	13 576	3 741

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	0	16 793
	Mattvätt/Hyrmattor	7 132	5 250
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	14 200
	Hissbesiktning	3 190	0
	Myndighetstillsyn	7 500	0
	Sophantering	0	2 908
	Gård	1 038	12 213
	Serviceavtal	18 694	10 253
	Förbrukningsmateriel	410	3 467
	Fordon	199	0
		38 163	65 084
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	399	0
	Lås	0	6 351
	VVS	0	20 638
	Elinstallationer	2 703	2 688
	Hiss	29 567	9 206
	Mark/gård/utemiljö	0	116 509
	Vattenskada	0	9 290
		32 669	164 682
	Taxebundna kostnader		
	El	30 917	34 860
	Värme	185 370	194 257
	Vatten	42 590	39 953
	Sophämtning/renhållning	30 532	27 097
		289 409	296 167
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	5 307	15 461
	Samfällighetsavgift	54 759	56 233
	Kabel-TV	53 780	53 485
		113 846	125 179
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 786	24 066
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	498 873	675 178
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 145	613
	Tele- och datakommunikation	6 775	4 710
	Revisionsarvode extern revisor	11 875	13 750
	Föreningskostnader	2 006	3 410
	Fritids- och trivselkostnader	1 335	604
	Förvaltningsarvode	27 320	26 020
	Administration	5 732	3 435
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Föreningsavgifter	451	0
		57 638	52 993

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	49 313	15 000
	Löner	14 220	2 633
	Sociala kostnader	19 200	5 313
		82 733	22 946

Årets kostnad avser dels utbetalt arvode avseende styrelseåret 2018/2019 samt reserverad del av resterande del av räkenskapsåret 2019.

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	381 479	381 479
		381 479	381 479

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	56 795 839	56 795 839
	Utgående anskaffningsvärde	56 795 839	56 795 839
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 980 713	-2 599 234
	Årets avskrivningar enligt plan	-381 479	-381 479
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 362 192	-2 980 713
	Planenligt restvärde vid årets slut	53 433 647	53 815 126
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 000 000	11 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark	14 600 000	10 800 000
		40 600 000	35 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 600 000	35 800 000
		40 600 000	35 800 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	24 585	23 630
	Klientmedel hos SBC	528 145	334 043
		552 730	357 673

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 192 386	1 080 161
	Reservering enligt stadgar	130 400	129 100
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-16 875
	Vid årets slut	1 322 786	1 192 386

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Nordea	0,849 %	3 975 000	4 150 000	2020-12-30
	Nordea	1,550 %	5 500 000	5 500 000	2023-12-20
	Nordea	1,650 %	5 650 000	5 650 000	2021-03-17
	Summa skulder till kreditinstitut		15 125 000	15 300 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 975 000	-4 150 000	
			11 150 000	11 150 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 625 000 kr.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 431 000	17 431 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	23 813	0
	Sociala avgifter	7 482	0
	Ränta	24 005	24 172
	Avgifter och hyror	93 803	96 788
	Vatten	0	3 287
		149 103	124 247

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Installation av E-gain temperaturövervakningssystem sker i Januari månad. Trapphuset ska målas och fräschas upp i vår.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 12 / 3 2020



Christian Öhrström
Ordförande



~~Sara Ek~~
~~Ledamot~~ Therese Andersson
Suppleant



Andreas Orest
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 / 4 2020
Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Håk
Auktoriserad revisor FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hytten 8, org.nr. 769610-9482

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hytten 8 för år 2019.

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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 på 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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, 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 Bostadsrättsföreningen Hytten 8 för år 2019 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.

Malmö den 14/4 2020

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

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