

Årsredovisning

Brf Hytten

716000-0365

Styrelsen för Brf Hytten får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 14
- Underskrifter	14

Ka
M
U
U

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att efter förvärvande av fastighet i Täby kommun, förvalta nämnda fastighet samt däri åt vissa av sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen beskattas som en äkta förening och innehar med äganderätt fastigheten Hytten 1 i Täby kommun med byggnadsår 1960 avseende Stor-Hytten och 1962 avseende Lill-Hytten. Föreningen bildades 1958.

Föreningen har sitt säte i Täby.

Fastigheten har genom Bostadsrätterna varit fullvärdeförsäkrad hos Protector, där även medlemmarnas bostadsrättstillägg är inkluderat. I försäkringen ingår skadedjurssanering samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 december 2018.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

De på fastigheten uppförda husen innehåller 251 (251) bostadsrättslägenheter, 2 (2) hyreslägenheter, 11 (11) bostadsrättslokaler samt 17 hyreslokaler och 38 lager/förråd. Total yta uppgår till 21 664 kvm.

Fastigheten inrymmer ett garage för 41 bilar och 5 motorcyklar. Inom föreningens ytterområden finns 178 markerade parkeringsplatser, varav 102 st hyrs ut med elstolpe, 6 st för uppställning av husvagn, släpvagn eller lastfordon och 4 st hyrs ut med laddningsstolpe för elbil. 51 st parkeringsplatser kan nyttjas obegränsat om man har boendetillstånd och 15 st platser är kundparkeringar.

FÖRDELNING YTOR

1 rok	83 st	2 606 kvm	(varav 2 st på totalt 82 kvm är hyresrätter)
2 rok	31 st	1 781 kvm	
3 rok	137 st	10 584 kvm	
4 rok	2 st	175 kvm	
Total yta bostäder		15 146 kvm	


Lokaler bostadsrätt	11 st	2 568 kvm	(varav 1 521 kvm innehas av föreningen)
Lokaler hyresrätt	17 st	2 330 kvm	
Lager/förråd	38 st	1 620 kvm	
Total yta lokaler:		6 518 kvm	

Total yta: 21 664 kvm

STYRELSE

Ordinarie styrelseledamöter

Ann Orrgård	ordförande
Ulla Thedin	vice ordförande
Jarl Ehn	ledamot
Marcus Leo	ledamot
Karim Saad	ledamot



Suppleanter
Helena Thid
Rickard Axelsson

REVISORER

Ordinarie
Christina Björe Fornander (godkänd revisor), Revidea Christina Fornander AB
Mattias Asp föreningsvald

Suppleanter
Anneli Rickardsson (auktoriserad revisor), RSM
Charlotte Ceder föreningsvald

FÖRVALTNING

Under verksamhetsåret har FRUBO AB skött den kamerala förvaltningen, samt delar av den normala tekniska förvaltningen. Roslagens Fastighetsservice HB, Rofas, har skött fastighetsskötseln samt delar av den normala tekniska förvaltningen som underentreprenör till FRUBO AB. Lokalvårdsentreprenör har under året varit Swedal AB under 2018 och Amaya Service AB under 2019.

Jourbevakning vardagar utanför ordinarie arbetstid, lördagar och söndagar har skötts av Securitas Jourmontör AB. Föreningen har sedan 2015-01-01 serviceavtal med Trygga Hiss AB avseende fastighetens hissar och Stockholm LuftInstallation enskild firma avseende fastighetens ventilationsanläggning.

Väsentliga händelser

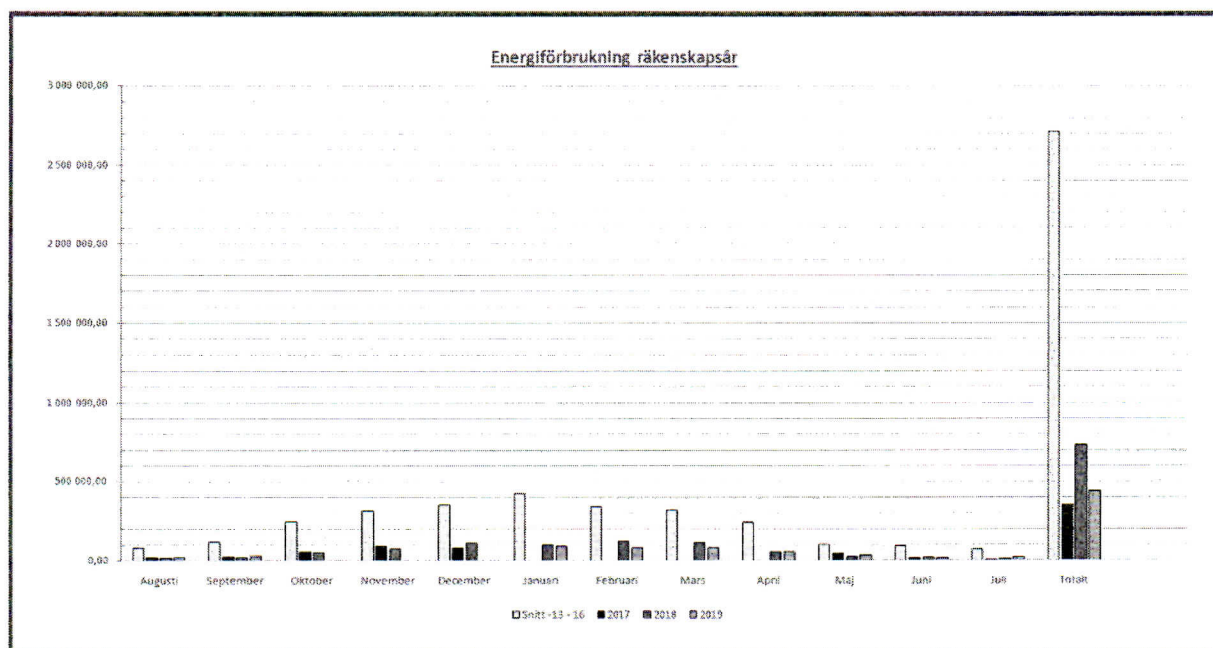
- Fastigheten har stamspolats. Några lägenheter återstår dit åtkomst inte bereddes eller andra hinder förelåg.
- Radonmätning har utförts i utvalda lägenheter enligt kommunens anvisningar. Värdena är i de flesta fall så låga att de ej är mätbara.
- Arbetet med att förbättra ventilationen i lokalerna är snart klart.
- Flera lägenheter i R1 har drabbats av vattenskador på grund av en trycksatt vattenledning. Det har varit ett drygt arbete att få dessa återställda, och på grund av den stora skadan har föreningens försäkringspremie höjts.
- Styrelsen har i samarbete med andra bostadsrättsföreningar i Hägernäs arbetat för att kommunen ska flytta tillbaka biblioteket till centrum, med bättre åtkomlighet för alla.
- Fiber är indraget i lägenheter och lokaler, och driftsättning kommer att ske under hösten.

af

KSa MA ut
J.E. M. H.

ENERGI/UPPVÄRMNING

Under 2016 och 2017 har föreningen arbetat med att byta ut den gamla el-/oljeuppvärmningen till ett nytt system med bergvärme, frånluftsåtervinning och solceller, samt byte till energifönster och bättre radiatorer, både i lägenheterna och i lokalerna. Det senaste året har föreningen minskat sin energiförbrukning med ungefär 2,7 GWh jämfört med före bytet av värmesystem. Eftersom priset på elektricitet är cirka 2,5 gånger så högt nu jämfört med åren innan systemet byttes, så innebär det att föreningen under detta räkenskapsår sparar 5,7 Mkr i elkostnader tack vare det nya värmesystemet.



EKONOMI

Den planerade amorteringen blev inte av då föreningen fått stora kostnader på grund av vattenskadan, som dock delvis kommer att ersättas av försäkringen.

Efter räkenskapsårets slut har man förhandlat med banken och fått ned räntorna på de rörliga lånen till 0,66 % (september 2019).

Föreningen anser sig ha krav på IQS för att dessa inte ansökte om statligt bidrag till solceller i tid som de skulle ha gjort enligt offerten, vilket gjorde att föreningen gick miste om detta bidrag på 327 500 kr. IQS förnekar dock detta och menar att de inte har gjort fel. IQS har enligt styrelsen även behandlat en förskotts faktura på 575 000 felaktigt, vilket de förnekar. Dessa två ärenden håller styrelsen på att driva, och kommer att ta dem till högre instans.

VISIONER

Under det kommande året kommer styrelsen att arbeta med att ta fram ett förslag till lösning på problemet med grovsoprummen och den övriga avfallshandlingen.

OF
Ksa MA ut
L.E. me him

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början: 334
Antalet medlemmar vid årets slut: 327
Under året har 25 stycken bostadsrätter överlåtits plus en bostadsrättslokal.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1807-1906	1707-1806	1607-1706	1507-1606
Nettoomsättning	13 160	12 722	12 376	11 659
Resultat efter finansiella poster	999	3 036	4 974	314
Soliditet %	14	13	10	6
Balansomslutning	105 366	103 099	102 571	99 343
Årsavgift bostäder kr/kvm	588	563	563	534
Lån bostäder kr/kvm	4 911	4 911	4 798	4 233

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 790 245	1 546 000	6 312 568	1 065 362	3 035 922
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				3 035 922	-3 035 922
Avsättning till underhållsfond			3 026 600	-3 026 600	
Årets resultat					998 683
Belopp vid årets utgång	1 790 245	1 546 000	9 339 168	1 074 684	998 683

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 074 684
Årets resultat	998 683
<i>Summa</i>	<i>2 073 367</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond enl stadgar	892 200
Extra avsättning till underhållsfond	500 000
Balanseras i ny räkning	681 167
<i>Summa</i>	<i>2 073 367</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

AF
KSA MA ut
SE all

RESULTATRÄKNING

		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	13 160 276	12 721 653
Övriga rörelseintäkter		183 850	31 255
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		13 344 126	12 752 908
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-6 840 547	-6 157 976
Övriga externa kostnader	3	-985 327	-535 025
Personalkostnader	4	-371 576	-357 224
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 232 380	-1 799 002
Summa rörelsekostnader		-11 429 830	-8 849 227
Rörelseresultat		1 914 296	3 903 681
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		221	822
Räntekostnader och liknande resultatposter		-915 834	-868 581
Summa finansiella poster		-915 613	-867 759
Resultat efter finansiella poster		998 683	3 035 922
Årets resultat		998 683	3 035 922

RS AF
KSA MA let
ee huu

BALANSRÄKNING

		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	92 429 006	95 652 986
Inventarier, verktyg och installationer	6	72 614	81 014
Pågående projekt		4 511 173	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>97 012 793</i>	<i>95 734 000</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 800	1 800
Andra långfristiga fordringar	7	1 287 716	1 287 716
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>1 289 516</i>	<i>1 289 516</i>
Summa anläggningstillgångar		98 302 309	97 023 516
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		50 465	87 547
Övriga fordringar	8	580 685	643 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	394 892	253 304
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 026 042</i>	<i>983 960</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 037 479	5 091 680
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>6 037 479</i>	<i>5 091 680</i>
Summa omsättningstillgångar		7 063 521	6 075 640
SUMMA TILLGÅNGAR		105 365 830	103 099 156

P. S. O
Ksa MA ut
reklam

	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 790 245	1 790 245
Upplåtelseavgifter	1 546 000	1 546 000
Fond för yttre underhåll	9 339 168	6 312 568
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>12 675 413</i>	<i>9 648 813</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 074 684	1 065 362
Årets resultat	998 683	3 035 922
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>2 073 367</i>	<i>4 101 284</i>
Summa eget kapital	14 748 780	13 750 097
Långfristiga skulder 10		
Skulder till kreditinstitut	87 000 000	87 000 000
Summa långfristiga skulder	87 000 000	87 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	1 669 338	613 442
Skatteskulder	22 651	12 521
Övriga skulder	31 678	129 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 11	1 893 383	1 593 616
Summa kortfristiga skulder	3 617 050	2 349 059
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	105 365 830	103 099 156



 KSa MA ut
 see below

NOTER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen K3 och BFNAR 2012:1.

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Värderingsprinciper

Värderingsprinciper resultaträkning

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Ersättning till anställda

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner har utbetalats. Till styrelse och internrevisor har arvode utbetalats.

Värderingsprinciper balansräkning

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Nedanstående avskrivningstid används.

Tillämpade avskrivningsregler:

Typ	Nyttjandeperiod
Stomme	130
Grund	130
Stomkompletteringar/innerväggar	130
Värme och sanitet	50
El	60
Ytskikt allmänna utrymmen	20
Fasad	90
Yttertak	20
Hiss	30
Restpost	60
Bergvärme	50
Värmepumpar	15
Frånluftsvärmepump	25
Solceller	20
Radiatorer	50
Fönster	30

FS OK
KSA MR ut
allt

Uppskattningar och bedömningar

Inga uppskattningar eller bedömningar har gjorts utöver uppdelningen av fastigheten i komponenter som gjordes i samband med övergången till K3. På varje balansdag görs från och med 2015 en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioden för avskrivningsbara tillgångar. Osäkerheten i dessa beror på teknisk inkurans som kan förändra användningen av fastigheten. Osäkra fordringar finns per 2019-06-30.

Not 1	Nettoomsättning	2018/2019	2017/2018
	Årsavgifter bostadsrätter	8 909 484	8 485 772
	Hysesintäkter hyresrätter	101 010	105 840
	Hysesintäkter lokal	2 716 189	2 653 510
	Hysesintäkter garage	218 700	220 150
	Hysesintäkter p-plats	244 040	245 020
	Hysesintäkter mc-plats	13 680	14 160
	Hysesintäkter antennplatser	145 883	133 706
	Hysesintäkter uteservering	5 062	4 629
	Rabatt hyra	-54 578	-35 384
	Elintäkter	4 095	10 830
	Intäkter fastighetskatt	160 946	163 047
	Årsavgifter lokaler	670 000	638 100
	Extra utdebitering årsavgift	25 765	82 273
		13 160 276	12 721 653

Not 2	Driftkostnader	2018/2019	2017/2018
	Fastighetsstädning inklusive fastighetsstädning extra	320 599	298 099
	Fastighetskötsel inklusive extra	643 410	659 381
	Fastighetsel	663 613	555 860
	Uppvärmning, fjärrv/olja	1 106 583	993 596
	Obligatoriska besiktningar inklusive hissbesiktning	49 112	16 483
	Vatten och avlopp	468 967	453 888
	Sophämtning/renhållning	311 634	321 358
	Snöröjning/sandning	90 142	80 851
	Fastighetsförsäkring	257 249	221 897
	Kabel-TV/Bredband	200 519	199 553
	Grundavtal hissar	16 555	16 554
	Fastighetsavgift/skatt	632 381	610 261
	Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	39 620	37 461
	Teknisk förvaltning	136 691	134 034
	Funktionskontroll/service	7 095	-
	Grundavtal jour	15 311	7 833
	Försäkringsersättning/Skadeersättning	4 588	-
	Reparation och underhåll fastighet	1 767 481	1 318 617
	Reparation och underhåll gård	108 998	232 250
		6 840 548	6 157 976

Handwritten notes and signatures:
KSa MA ut
2019
KSa MA ut
KSa MA ut

Not 3	Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
	Övr kostnader, administration m.m.	2 970	450
	Inkassokostnader	6 441	2 682
	Revisionsarvode	53 650	86 895
	Kameral förvaltning	257 676	253 119
	Extra ekonomisk förvaltning	5 076	10 722
	Hemsida	-	709
	Föreningsomkostnader	52 106	44 230
	Konsultkostnader	11 256	57 191
	Bankkostnader	9 659	9 482
	Advokatkostnader	95 115	-
	Föreningsavgifter	10 350	10 250
	Pantbrevskostnad	-	40 375
	Förlikningskostnader	425 000	-
	Hysesförlust lokaler	56 027	-
	Energideklaration	-	18 920
		985 326	535 025

Not 4	Personalkostnader	2018/2019	2017/2018
	Styrelsearvode	296 430	275 300
	Internrevisor	3 000	7 300
	Sociala kostnader	72 146	74 624
		371 576	357 224

Not 5	Byggnader och mark	2019-06-30	2018-06-30
	Ingående anskaffningsvärden*	114 706 910	65 197 612
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Årets aktiveringar	-	49 509 298
	Utgående anskaffningsvärden	114 706 910	114 706 910
	Ingående avskrivningar	-19 053 924	-17 257 908
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-3 223 980	-1 796 016
	Utgående avskrivningar	-22 277 904	-19 053 924
	Redovisat värde*	92 429 006	95 652 986
	Taxeringsvärden**	297 400 000	242 200 000

* varav Mark 3 691 380 kronor

**Taxeringsvärden
Byggnad 160 200 000
Mark 137 200 000

Handwritten notes and signatures:
Ksa MA
Handwritten initials and signatures in blue ink.

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2019-06-30	2018-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	259 560	175 560
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	-	84 000
	Utgående anskaffningsvärden	259 560	259 560
	Ingående avskrivningar	-178 546	-175 560
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-8 400	-2 986
	Utgående avskrivningar	-186 946	-178 546
	Redovisat värde	72 614	81 014

Not 7	Andra långfristiga fordringar	2019-06-30	2018-06-30
	Lokal 807-01-554	300 000	300 000
	Lokal 807-01-555	153 000	153 000
	Lokal 807-01-502	260 000	260 000
	Lokal 807-01-541	574 716	574 716
		1 287 716	1 287 716

Not 8	Övriga fordringar	2019-06-30	2018-06-30
	Skattekonto	253	263
	Avräkning medlemmar rullgardiner/persienner	5 401	67 815
	Osäker fordran IQS/Energikomfort, under utredning	575 031	575 031
		580 685	643 109


Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-06-30	2018-06-30
	Fastighetsförsäkring	284 345	200 244
	FRUBO AB	56 207	-
	Com Hem	48 924	47 935
	Bostadsrätterna	5 225	5 125
	Övriga	191	-
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	394 892	253 304

OF
KSA MA ut
P-E me

Not 10	Långfristiga skulder	2019-06-30	2018-06-30
	Stadshypotek 2020-12-01 1,05%	12 000 000	12 000 000
	Stadshypotek 2019-07-03 1,25%	12 000 000	12 000 000
	Stadshypotek 2019-06-30 0,83%	10 000 000	10 000 000
	Stadshypotek 2019-07-03 1,27%	8 000 000	8 000 000
	Stadshypotek 2019-09-11 0,66%	5 000 000	5 000 000
	Stadshypotek 2019-09-04 0,66%	13 000 000	13 000 000
	Stadshypotek 2019-07-03 1,27%	12 000 000	12 000 000
	Stadshypotek 2019-09-04 0,66%	13 000 000	13 000 000
	Stadshypotek 2019-09-11 0,66%	2 000 000	2 000 000
		87 000 000	87 000 000

Skuld som förfaller senare än 5 år uppgår till 87 000 000 kronor.

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-06-30	2018-06-30
	Förskottsbetda hyror/årsavgifter	986 881	1 164 377
	Upplupna fastighetskostnader	64 740	-
	Upplupna räntekostnader	122 966	140 481
	Styrelsearvoden 2: a halvåret samt extra	178 880	168 850
	Upplupna arbetsgivaravgifter	41 732	42 646
	Periodiserade intäkter X-området	20 184	19 762
	Upplupen revisionskostnad	53 000	57 500
	Ej utbetald förlikningskostnad	425 000	-
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 893 383	1 593 616


KSu M.A. cel
PE me him

Not 12	Ställda säkerheter	2019-06-30	2018-06-30
	Fastighetsinteckningar	87 000 000	87 000 000
	Summa ställda säkerheter	87 000 000	87 000 000

UNDERSKRIFTER

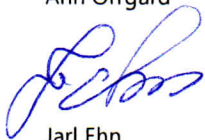
Täby 2019- *11-17*



Ann Orrgård



Ulla Thedin



Jarl Ehn



Karim Saad



Marcus Leo

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- *11-18*



Christina Björe Fornander
Godkänd revisor



Mattias Asp
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hytten

Org.nr 716000-0365

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hytten för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

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 2019-06-30 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 utta

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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

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 eventuella 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 för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Täby 2019-11-18



Christina Björe Fornander
Godkänd revisor

Revisors Rapport

Till Årsstämma 2019-12-05 i Brf Hytten med org.nr: 716000-0365.

Jag har som lekmannarevisor granskat verksamheten i Brf Hytten för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30, och löpande tagit del av styrelsens beslut och åtgärder för föreningens underhåll och utveckling. Ävensom för att bedöma om någon styrelseledamot gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda till ersättningsskyldighet.

Granskningen har utförts enligt god sed och med vad kunnande jag besitter för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att den interna kontrollen varit tillräcklig.

Jag finner därför inte anledning att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Täby 16 November 2019



Mattias Ahlberg Asp

Lekmannarevisor

