

Årsredovisning

Brf Hytten

716000-0365

Styrelsen för Brf Hytten får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30

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 - 13
- Underskrifter	13

[Handwritten signatures]

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 Moderna Försäkringar, där även medlemmarnas bostadsrättstillägg är inkluderat. I försäkringen ingår skadedjurssanering samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 december 2017.

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 21 651 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 r o k	83 st	2 606 kvm	(varav 2 st på totalt 82 kvm är hyresrätter)
2 r o k	31 st	1 781 kvm	
3 r o k	137 st	10 584 kvm	
4 r o k	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	2 318 kvm	
Lager/förråd	38 st	1 620 kvm	
Total yta lokaler:		6 505 kvm	

Total yta: 21 651 kvm



STYRELSE

Ordinarie styrelseledamöter

Ann Orrgård	ordförande
Ulla Thedin	vice ordförande
Luki Hagen	ledamot
Jarl Ehn	ledamot
Helena Thid	ledamot

Suppleanter

Camilla Zidén
Marcus Leo

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.

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

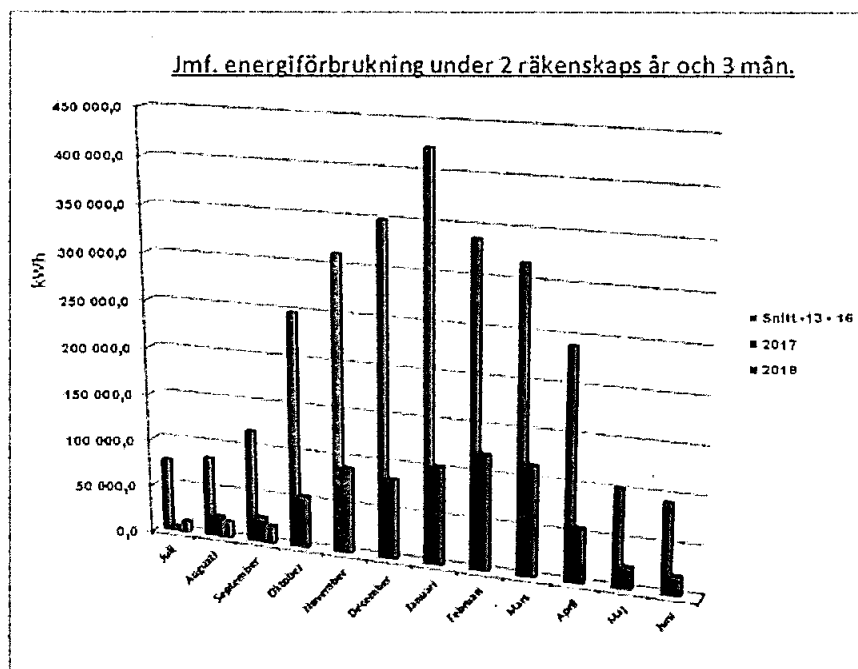
- * Fönster och radiatorer har bytts i samtliga lokaler och därmed är hela energiprojektet klart även om intrimning av systemet fortfarande pågår.
- * Läghuset har fått ny puts runt om i samband med de skador som blev då de gamla fönstren togs bort.
- * En tryckstegringspump har installerats då många som bodde högt upp hade dåligt tryck i framför allt duscherna.
- * Arbete med att förbättra ventilationen i lokalerna har påbörjats och även arbete med förbättring av ventilationen i lägenheterna.
- * Våningsplanen i Lill-Hytten och garaget har fått nya armaturer med LED-belysning och även lysrampen på torget har fått LED.
- * MatÖppet har tagit över efter ICA och skönhetsalongen Läppoteket har under hösten öppnat i Room4kids gamla lokal.
- * På gården har de tjugo år gamla trärundlarna med blommor bytts ut till nya likadana.

Under hösten kommer stamspolning av samtliga lägenheter och lokaler att ske. Det pågår även en radonmätning i utvalda lägenheter, vilken är påkallad av Täby kommun.

Handwritten signatures of board members and staff, including names like Ann Orrgård, Ulla Thedin, Luki Hagen, Jarl Ehn, Helena Thid, Camilla Zidén, Marcus Leo, Anneli Rickardsson, Charlotte Ceder, Christina Björe Fornander, Mattias Asp, and others.

ENERGI/UPPVÄRMNING

Föreningen har under två år arbetat med att byta ut den gamla el-/oljeuppvärmningen till ett nytt system med bergvärme, frånluftåtervinning och solceller, samt byte till energifönster och bättre radiatorer, både i lägenheterna och i lokalerna. Det senaste året har föreningen minskat sina energikostnader med ungefär 2 Mkr jämfört med innan bytet av värmesystem.



EKONOMI

Under året har föreningen betalat av sin skuld till Fortum och Bixia rörande felmätning av elförbrukning under flera år så att den nu är betald. Eftersom denna återbetalning skedde med nästan 0,5 Mkr/månad, behövdes ett nytt lån på 2 Mkr tas upp för att betala de sista fakturorna för energiprojektet, de sedan länge behövliga nya blomsterurnorna, samt en efterlängtdad och energibesparande LED-belysning i ljusrampen på torget.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 5 % från och med 1 juli 2018 för att börja amortera på lånen som togs upp för att finansiera det nya värmesystemet.

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.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början: 331

Antalet medlemmar vid årets slut: 334

Under året har 33 stycken bostadsrätter överlåtits plus en del av en bostadsrättslokal.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1707-1806	1607-1706	1507-1606	1407-1506	1307-1406
Nettoomsättning	12 722	12 376	11 659	11 575	11 695
Resultat efter finansiella poster	3 036	4 974	314	-1 163	1 363
Soliditet %	13	10	6	9	11,1
Balansomslutning	103 099	102 571	99 343	59 349	59 309
Årsavgift bostäder kr/kvm	563	563	534	534	534
Lån bostäder kr/kvm	4 911	4 798	4 233	2 371	2 371

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 790 245	1 546 000	1 585 968	817 808	4 974 154
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				4 974 154	-4 974 154
Avsättning till underhållsfond			4 726 600	-4 726 600	
Årets resultat					3 035 922
Belopp vid årets utgång	1 790 245	1 546 000	6 312 568	1 065 362	3 035 922

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 065 362
Årets resultat	3 035 922
<i>Summa</i>	<i>4 101 284</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond enl stadgar	726 600
Extra avsättning till underhållsfond	2 300 000
Balanseras i ny räkning	1 074 684
<i>Summa</i>	<i>4 101 284</i>

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

Handwritten signatures and initials:
 [Signature] [Signature]
 L.S. [Signature] [Signature] [Signature]

RESULTATRÄKNING

		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	12 721 653	12 375 779
Övriga rörelseintäkter		31 255	26 645
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		12 752 908	12 402 424
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-6 157 976	-3 636 246
Övriga externa kostnader	3	-535 025	-650 540
Personalkostnader	4	-357 224	-567 635
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 799 002	-1 796 015
Summa rörelsekostnader		-8 849 227	-6 650 436
Rörelseresultat		3 903 681	5 751 988
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		822	590
Räntekostnader och liknande resultatposter		-868 581	-778 424
Summa finansiella poster		-867 759	-777 834
Resultat efter finansiella poster		3 035 922	4 974 154
Årets resultat		3 035 922	4 974 154

[Handwritten signatures and initials]

BALANSRÄKNING

		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	95 652 986	47 939 704
Inventarier, verktyg och installationer	6	81 014	0
Pågående projekt		–	46 386 931
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>95 734 000</i>	<i>94 326 635</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		97 023 516	95 616 151
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		87 547	94 448
Övriga fordringar	8	643 109	945 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	253 304	331 038
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>983 961</i>	<i>1 371 182</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 091 680	5 584 083
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>5 091 680</i>	<i>5 584 083</i>
Summa omsättningstillgångar		6 075 641	6 955 265
SUMMA TILLGÅNGAR		103 099 157	102 571 416





	2018-06-30	2017-06-30
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	6 312 568	1 585 968
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>9 648 813</i>	<i>4 922 213</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 065 362	817 808
Årets resultat	3 035 922	4 974 154
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>4 101 284</i>	<i>5 791 962</i>
Summa eget kapital	13 750 097	10 714 175
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	87 000 000	85 000 000
Summa långfristiga skulder	87 000 000	85 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	613 442	5 035 717
Skatteskulder	12 521	124 380
Övriga skulder	129 481	6 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 593 616	1 690 874
Summa kortfristiga skulder	2 349 060	6 857 241
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	103 099 157	102 571 416

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large 'G' and several other illegible marks.

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



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 2018-06-30 se not 8.

Not 1	Nettoomsättning	2017/2018	2016/2017
	Årsavgifter bostadsrätter	8 485 772	8 484 804
	Hysesintäkter hyresrätter	105 840	105 840
	Hysesintäkter lokal	2 653 510	2 369 354
	Hysesintäkter garage	220 150	221 400
	Hysesintäkter p-plats	245 020	245 340
	Hysesintäkter mc-plats	14 160	12 480
	Hysesintäkter antennplatser	133 706	128 436
	Hysesintäkter uteservering	4 629	4 974
	Rabatt hyra	-35 384	-58 349
	Elintäkter	10 830	44 049
	Intäkter fastighetskatt	163 047	179 351
	Årsavgifter lokaler	638 100	638 100
	Extra utdebitering årsavgift	82 273	-
		12 721 653	12 375 779

Not 2	Driftkostnader	2017/2018	2016/2017
	Fastighetsstädning inklusive fastighetsstädning extra	298 099	292 888
	Fastighetsskötsel inklusive extra	659 381	655 300
	Fastighetsel	555 860	485 146
	Uppvärmning, fjärrv/olja	993 596	1 551 648
	Obligatoriska besiktningar inklusive hissbesiktning	16 483	11 993
	Vatten och avlopp	453 888	522 116
	Sophämtning/renhållning	321 358	300 953
	Snöröjning/sandning	80 851	70 645
	Fastighetsförsäkring	221 897	212 945
	Kabel-TV/Bredband	199 553	189 361
	Grundavtal hissar	16 554	16 554
	Fastighetsavgift/skatt	610 261	604 695
	Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	37 461	273 469
	Teknisk förvaltning	134 034	132 201
	Grundavtal jour	7 833	7 450
	Försäkringsersättning/Skadeersättning	-	-113 230
	Rabatt värme 2009-2014	-	-2 269 310
	Reparation och underhåll fastighet	1 318 617	641 078
	Reparation och underhåll gård	232 250	50 344
		6 157 976	3 636 246

Not 3	Övriga externa kostnader	2017/2018	2016/2017
	Övr kostnader, administration m.m.	450	75 848
	Inkassokostnader	2 682	7 017
	Revisionsarvode	86 895	21 545
	Kameral förvaltning	253 119	248 481
	Extra ekonomisk förvaltning	10 722	2 544
	Hemsida	709	710
	Föreningsomkostnader	44 230	57 444
	Konsultkostnader	57 191	67
	Bankkostnader	9 482	8 885
	Mäklararvode	-	16 000
	Föreningsavgifter	10 250	10 250
	Pantbrevskostnad	40 375	201 750
	Energideklaration	18 920	-
		535 025	650 541

Not 4	Personalkostnader	2017/2018	2016/2017
	Styrelsearvode	275 300	454 851
	Internrevisor	7 300	3 000
	Sociala kostnader	74 624	109 784
		357 224	567 635

Not 5	Byggnader och mark	2018-06-30	2017-06-30
	Ingående anskaffningsvärden*	65 197 612	65 197 612
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Årets aktiveringar	49 509 298	-
	Utgående anskaffningsvärden	114 706 910	65 197 612
	Ingående avskrivningar	-17 257 908	-15 461 893
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 796 016	-1 796 015
	Utgående avskrivningar	-19 053 924	-17 257 908
	Redovisat värde*	95 652 986	47 939 704
	Taxeringsvärden**	242 200 000	242 200 000

* varav Mark 3 691 380 kronor

**Taxeringsvärden

Byggnad 141 600 000

Mark 100 600 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2018-06-30	2017-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	175 560	175 560
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	84 000	-
	Utgående anskaffningsvärden	259 560	175 560
	Ingående avskrivningar	-175 560	-175 560
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 986	-
	Utgående avskrivningar	-178 546	-175 560
	Redovisat värde	81 014	0
Not 7	Andra långfristiga fordringar	2018-06-30	2017-06-30
	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	2018-06-30	2017-06-30
	Momsavräkning	-	143 282
	Skattekonto	263	275
	Avräkning medlemmar rullgardiner/persiennor	67 815	227 108
	Osäker fordran IQS/Energikomfort, under utredning	575 031	575 031
		643 109	945 696
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-06-30	2017-06-30
	Fastighetsförsäkring	200 244	181 849
	FRUBO AB	-	96 873
	Com Hem	47 935	47 191
	Bostadsrätterna	5 125	5 125
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	253 304	331 038
Not 10	Långfristiga skulder	2018-06-30	2017-06-30
	Stadshypotek 2018-10-03 1,0%	12 000 000	12 000 000
	Stadshypotek 2018-10-03 1,02%	12 000 000	12 000 000
	Stadshypotek 2019-06-30 1,05%	10 000 000	10 000 000
	Stadshypotek 2018-10-03 1,02%	8 000 000	8 000 000
	Stadshypotek 2018-09-10 1,0%	5 000 000	5 000 000
	Stadshypotek 2018-12-03 1,0%	13 000 000	13 000 000
	Stadshypotek 2018-12-01 1,05%	12 000 000	12 000 000
	Stadshypotek 2018-09-03 1,0%	13 000 000	13 000 000
	Stadshypotek 2018-09-11 1,0%	2 000 000	-
		87 000 000	85 000 000

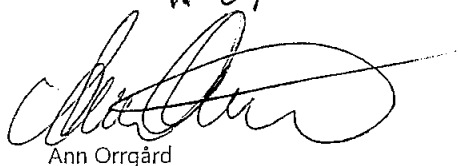
Skuld som förfaller senare än 5 år uppgår till 87 000 000 kronor.

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-06-30	2017-06-30
	Förskottsbeta hyror/årsavgifter	1 164 377	1 235 448
	Upplupna fastighetskostnader	–	30 037
	Upplupna räntekostnader	140 481	35 796
	Styrelsearvoden 2; a halvåret samt extra	168 850	299 900
	Upplupna arbetsgivaravgifter	42 646	70 260
	Periodiserade intäkter X-området	19 762	19 433
	Upplupen revisionskostnad	57 500	–
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 593 616	1 690 874

Not 12	Ställda säkerheter	2018-06-30	2017-06-30
	Fastighetsinteckningar	87 000 000	87 000 000
	Summa ställda säkerheter	87 000 000	87 000 000

UNDERSKRIFTER

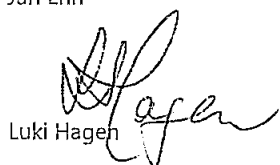
Täby 2018-11-07



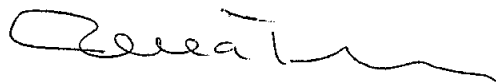
Ann Orrgård



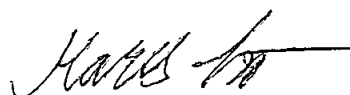
Jarl Ehn



Luki Hagen



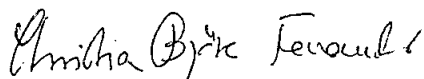
Ulla Thedin



Helena Thid

Marcus Leo för Helena Thid

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-11-08



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 2017-07-01 - 2018-06-30.

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 2018-06-30 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 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 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 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 2017-07-01 - 2018-06-30 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.

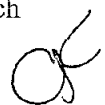
Grund för uttalanden

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 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

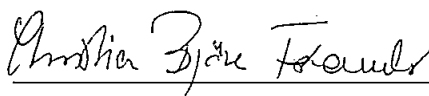
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Danderyd den 8 november 2018



Christina Björe Fornander

Godkänd revisor

Revisors Rapport

Till Årsstämma 2018-12-06 i Brf Hytten org.nr: 716000-0365.

Jag har som lekmannarevisor granskat verksamheten i Brf Hytten för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30, samt 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 ersättningskyldighet. Granskningen har utförts enligt god sed 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 ingen anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Emmetorp 10 November 2018

Mattias Ahlberg Asp
Lekmannarevisor

