



# 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.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hytten 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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 vara oförändrade närmaste året.

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, sopsugsanläggning.

#### Styrelsen

Andreas Orest	Ordförande
Johan Fagerkvist	Ledamot
Maria Petersson	Ledamot
Therese Andersson	Suppleant
Kristina Fagher	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-04.

### 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.

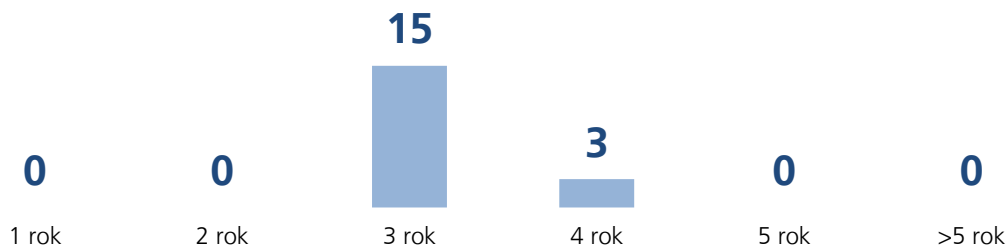
Värdeåret är 2005.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 686 m<sup>2</sup>, varav 1 686 m<sup>2</sup> 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 2020-11.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

Den normala amorteringstakten är 100 000 kr/ år, detta året har vi inte, tillskillnad från senaste 3-4 åren extra amorterat då vi haft en hel del extraordinära kostnader såsom renovering av trapphus, vattenskada, investering i värmesystem m.m. Föreningens ekonomi är dock fortsatt god och vi har därför valt att inte höja avgifterna för 2021.

För att möta framtida mindre kostnadsökningar, utökad fastighetserviceavtal, underhållsbehov samt eventuella räntejusteringar har vi i den ekonomiska långtidsbudget budgeterat preliminära framtida avgiftshöjningar enligt följande: 2021 + 0 %, 2022 + 2,5 %.

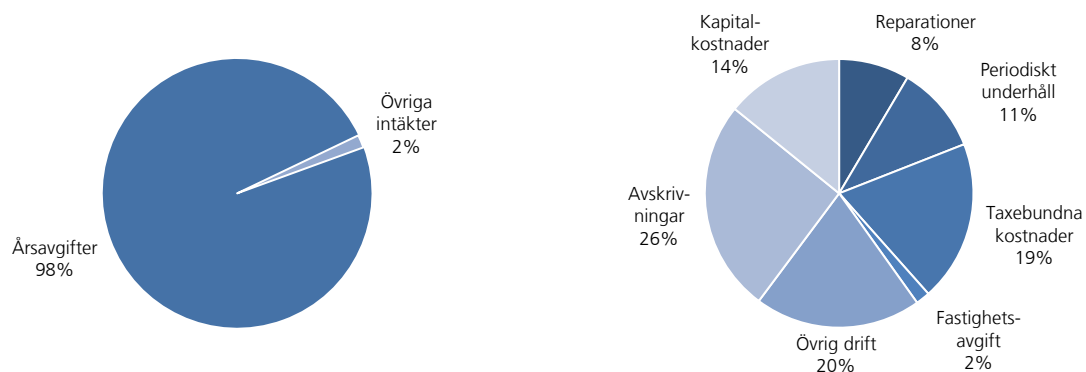
Den ekonomiska budgeten och UH-plan finns att ladda ned på föreningens hemsida ([www.brffhytten8.se](http://www.brffhytten8.se)).

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>890 265</b>	<b>697 363</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 201 690	1 179 184
Ökning av kortfristiga skulder	0	42 983
	<b>1 201 690</b>	<b>1 222 167</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	894 949	639 244
Finansiella kostnader	211 491	214 065
Ökning av kortfristiga fordringar	2 124	955
Minskning av långfristiga skulder	100 000	175 000
Minskning av kortfristiga skulder	4 063	0
	<b>1 212 626</b>	<b>1 029 264</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>879 328</b>	<b>890 265</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-10 936</b>	<b>192 902</b>

\*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 1 429 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 7 st styrelsemöten hållits och 5 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 planenligt trapphusen fräschats upp genom att målning och golvslipning utfördes.

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

Förra året utfördes en energideklaration, den påvisade generellt en något hög energianvändning per/kvm med tanke på fastighetens ålder. Styrelsen beslutade därför att anlita en energianalys tjänst som heter E-gain. Under 2020 installerades denna tjänst, vår förhoppning är att det ska leda till bättre inomhusklimat och begränsa energibehovet något.

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: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32 st

Tillkommande medlemmar: 7 st

Avgående medlemmar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32 st

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	702	691	674	685
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 912	8 971	9 075	9 342
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	18	21	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	109	110	115	119
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	25	24	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	125	127	110	158
Soliditet (%)	72	72	72	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-286	-56	-161	-58
Nettoomsättning (tkr)	1 183	1 166	1 153	1 164

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 686 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	39 488 774	0	0	39 488 774
Fond för yttre underhåll	1 449 986	127 200	0	1 322 786
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>40 938 760</b>	<b>127 200</b>	<b>0</b>	<b>40 811 560</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 969 187	-127 200	-55 604	-1 786 383
Årets resultat	-286 229	-286 229	55 604	-55 604
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 255 416</b>	<b>-413 429</b>	<b>0</b>	<b>-1 841 987</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>38 683 344</b>	<b>-286 229</b>	<b>0</b>	<b>38 969 573</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-286 229
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 841 987
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-127 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 255 416</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkta  
**att i ny räkning överförs**

155 989
<b>-2 099 427</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 183 153	1 165 608
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 537	13 576
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 201 690</b>	<b>1 179 184</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-750 324	-498 873
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 589	-57 638
Personalkostnader	Not 6	-77 036	-82 733
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-381 479	-381 479
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 276 428</b>	<b>-1 020 723</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-74 738</b>	<b>158 461</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-211 491	-214 065
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-211 491</b>	<b>-214 065</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-286 229</b>	<b>-55 604</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-286 229</b>	<b>-55 604</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8,12</span>	53 052 168	53 433 647
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>53 052 168</b>	<b>53 433 647</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>53 052 168</b>	<b>53 433 647</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	545 258	552 730
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>545 318</b>	<b>552 730</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	360 720	362 120
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>360 720</b>	<b>362 120</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>906 037</b>	<b>914 850</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>53 958 205</b>	<b>54 348 497</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		39 488 774	39 488 774
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 449 986	1 322 786
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 938 760</b>	<b>40 811 560</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 969 187	-1 786 383
Årets resultat		-286 229	-55 604
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 255 416</b>	<b>-1 841 987</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>38 683 344</b>	<b>38 969 573</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 500 000	11 150 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 500 000</b>	<b>11 150 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 525 000	3 975 000
Leverantörsskulder		49 228	55 969
Skatteskulder		50 508	48 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	150 125	149 103
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 774 861</b>	<b>4 228 924</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>53 958 205</b>	<b>54 348 497</b>

## 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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 183 092	1 165 607
Öresutjämning	62	2
	<b>1 183 153</b>	<b>1 165 608</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	17 253	13 576
Återbäring försäkringsbolag	1 223	0
Övriga intäkter	61	0
	<b>18 537</b>	<b>13 576</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning enligt beställning	1 004	0
	Mattvätt/Hyrmattor	7 837	7 132
	Hissbesiktning	3 268	3 190
	Myndighetstillsyn	0	7 500
	Gård	5 435	1 038
	Serviceavtal	7 496	18 694
	Förbrukningsmateriel	6 083	410
	Fordon	677	199
		<b>31 801</b>	<b>38 163</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Sophantering/återvinning	0	399
	Entré/trapphus	8 186	0
	Lås	259	0
	VVS	17 996	0
	Värmeanläggning/undercentral	45 914	0
	Elinstallationer	0	2 703
	Hiss	41 463	29 567
	Vattenskada	13 182	0
		<b>127 000</b>	<b>32 669</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	130 730	0
	VVS	25 259	0
		<b>155 989</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	26 175	30 917
	Värme	184 347	185 370
	Vatten	45 503	42 590
	Sophämtning/renhållning	32 502	30 532
		<b>288 527</b>	<b>289 409</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	18 042	5 307
	Samfällighetsavgift	49 120	54 759
	Kabel-TV	54 123	53 780
		<b>121 285</b>	<b>113 846</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>25 722</b>	<b>24 786</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>750 324</b>	<b>498 873</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	2 758	2 145
	Tele- och datakommunikation	6 505	6 775
	Revisionsarvode extern revisor	14 613	11 875
	Föreningskostnader	2 460	2 006
	Styrelseomkostnader	220	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 335
	Studieverksamhet	1 200	0
	Förvaltningsarvode	27 653	27 320
	Administration	4 916	5 732
	Konsultarvode	6 813	0
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Föreningsavgifter	0	451
		<b>67 589</b>	<b>57 638</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	32 070	49 313
	Löner	29 670	14 220
	Sociala kostnader	15 296	19 200
		<b>77 036</b>	<b>82 733</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	381 479	381 479
		<b>381 479</b>	<b>381 479</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	56 795 839	56 795 839
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>56 795 839</b>	<b>56 795 839</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 362 192	-2 980 713
	Årets avskrivningar enligt plan	-381 479	-381 479
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 743 671</b>	<b>-3 362 192</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>53 052 168</b>	<b>53 433 647</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 000 000	11 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark	14 600 000	14 600 000
		<b>40 600 000</b>	<b>40 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	40 600 000	40 600 000
		<b>40 600 000</b>	<b>40 600 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	26 649	24 585
	Klientmedel hos SBC	518 609	528 145
		<b>545 258</b>	<b>552 730</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	1 322 786	1 192 386
	Reservering enligt stadgar	127 200	130 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 449 986</b>	<b>1 322 786</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea	0,554 %	3 875 000	3 975 000	2021-12-30
Nordea	1,550 %	5 500 000	5 500 000	2023-12-20
Nordea	1,650 %	5 650 000	5 650 000	2021-03-17
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>15 025 000</b>	<b>15 125 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 525 000	-3 975 000	
		<b>5 500 000</b>	<b>11 150 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 525 000 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

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	17 431 000	17 431 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Löner	3 600	0
Arvoden	24 133	23 813
Sociala avgifter	8 720	7 482
Ränta	23 937	24 005
Avgifter och hyror	89 735	93 803
	<b>150 125</b>	<b>149 103</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi har slutet ett avtal med SBC gällande fastighetsskötsel, uppdraget startar den 15:e januari 2021.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 14 / 4 2021



Andreas Orest  
Ordförande



Johan Fagerkvist  
Ledamot



Maria Petersson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2021  
Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak  
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 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.


Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. 

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 2020 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

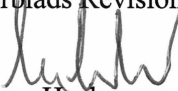
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 räkenskaper. 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 27/4 2021

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](http://www.sbc.se)