

# BRF Hytten

---

## Årsredovisning 2022/2023



Årsredovisning för

# Brf Hytten

716000-0365

Räkenskapsåret

**2022-07-01 - 2023-06-30**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	18

Styrelsen för Brf Hytten (716000-0365) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01-2023-06-30.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att efter förvärvande av fastighet i Täby kommun, förvalta nämnda fastighet och främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-04-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-15. Föreningen har sitt säte i Täby kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Hytten 1 i Täby kommun, omfattande adresserna Radarvägen 1 A / Radarvägen 1-15. Hytten 1 byggdes år 1960. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
251	Lägenheter, bostadsrätt	15 146
2	Lägenheter, hyresrätt	84
9	Lokaler, bostadsrätt	906
65	Lokaler, hyresrätt	5 183
149	Antal p-platser	
41	Antal garage	

Lokaler hyresrätt består av lokaler 2724 m<sup>2</sup> och förråd 2459 m<sup>2</sup>

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-12-07. På stämman deltog 90 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Mats Åhrman	Ledamot
Stefan Klåvus	Ledamot
Nazar Netterström	Ledamot
Jarl Ehn	Ledamot
Ylva Jörén	Ledamot
Malin Sannel	Suppleant
Fredrik von Roth	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Nazar Netterström.

Föreningens firma tecknas av Mats Åhrman, Stefan Klåvus, Nazar Netterström, Jarl Ehn och Ylva Jörén.

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Valberedningen har utgjorts av Kent Isaksson, sammankallande, Nezar al Haj, Ellinor Nasrin al Haj och Catharina Johansson (den sistnämnda avgick dock omedelbart efter årsstämman).

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022-2023	Elinstallationer inkl IMD (Individuell Mätning och Debitering)
2022-2023	Nya hissar
2022-2023	Dörröppnare till hissar
2022-2023	Takunderhåll
2022-2023	Skyddsrum

## Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023-2024	Skyddsrum
2023-2024	Soprum
2024-2030	Fasader och balkonger

## Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-01-01 med 20 procent.

Höjning med 5 procent fr.o.m. 240101.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 325 st. Under året har 25 tillkommit samt 17 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 333 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning och fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Rofas AB
Elarbeten	Elbolag1 AB
Bevakning	Larmassistans
Asfaltarbeten	Team Wåhlin

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Förvaltning

Under verksamhetsåret har Fastighetsägarna Service Stockholm AB (Förvaltaren) skött såväl fastighetsförvaltning som ekonomisk förvaltning. Roslagens Fastighetsservice AB (Rofas) har skött fastighetsskötsel och delar av den normala tekniska förvaltningen som underentreprenör till Förvaltaren. Amaya Service AB har varit lokalvårdsentreprenör. Jourbevakning vardagar utanför ordinarie arbetstid och helger har skötts av Securitas Jourmontör AB. Hissjour är Elevate Stockholm AB. Avtalet med Trygga Hiss AB har sagts upp under året.

### Ekonomi

Avgifter - Månadsavgifterna höjdes med 20 % fr.o.m. 230101 för att stärka föreningens ekonomi och för att möta befarade högre elpriser och räntehöjningar. Årets resultat visar att höjningen var ytterst nödvändig och resultatet närmar sig nollstrecket efter en kraftig förlust året innan. Elpriset blev dessbättre lägre än befarat, medan avskrivningar och räntekostnader fortsätter att stiga och så länge Sverige har en hög inflation kommer avgifterna att behöva höjas successivt även framöver. Rekommenderas också att fortsätta bygga upp underhållsfonden för kommande projekt enligt underhållsplanen.

Hyror - 33 procent av föreningens intäkter kommer från annat än medlemsavgifter, fr.a. från uthyrning av lokaler. En särskild lokalgrupp har utsetts i styrelsen för att lokalt hantera alla uppkommande lokal- och hyresfrågor. En av uppgifterna är att bevaka att kunna höja hyrorna i takt med att hyresavtalen går ut.

Lån - Under året har låneskulder kunnat minskas med 6 milj kr. Tyvärr har räntenivån stigit i snabb takt och i när gamla lån måste läggas om drabbas föreningen av en högre räntekostnad, vilket tydligt syns i årets resultat.

Osäker fordran - En fordran från 2016 för en dubbelbetalad faktura har avgjorts i Tingsrätten till föreningens nackdel och fordran (575.031 kr) måste skrivas av, vilket belastar årets resultat. Styrelsen har beslutat att inte överklaga Tingsrättens dom för att få ett slut på denna gamla "surdeg".

### Arvoden

Ny redovisningsprincip: Tidigare har utbetalningen av årsarvoden till styrelse m.fl. delats upp i två utbetalningar, varav den senare har utbetalats före årsstämman. Det innebär att den senare utbetalningen hamnar på "nästa år". I vart fall borde den delen ha bokförts som en upplupen kostnad. I årets räkenskaper har hela årsarvodet för 2022-2023 bokats och utbetalats under räkenskapsåret, i jun 2023. Kostnaden för arvoden i årets räkenskaper avser alltså 1 1/2 års kostnader. Därav skillnaden mot året innan. Det är en ändring av redovisningsprincip som framöver gör det enklare att stämma av mot årsstämmans beslut.

### Fastighets- och ekonomisk förvaltning

Sedan maj 2022 är det Fastighetsägarna Service Stockholm AB som är föreningens Förvaltare. Detta är alltså det första året med ny förvaltning. Många inkörningsproblem har uppstått i början, men successivt har rutiner och samarbete förbättrats. Flera funktioner, såsom ekonomi, upphandling, teknik och juridik finns nu samlad under samma hatt, vilket skall underlätta styrelsens arbete.

### Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år framåt, som uppdateras löpande i takt med att olika projekt betas av. Då styrelserna byts ut med jämna mellanrum, är det viktigt att en plan finns, som nya styrelser kan hålla sig till. En total genomgång av fastigheten gjordes 2015 och ligger till grund för underhållsplanen.

### Hissbyten

Årets största projekt har utan tvekan varit byte av alla hissar. Totalt har det kostat 4,6 milj kr som skrivs av över 20 år. Vissa inkörningsproblem har funnits, men de har lösts successivt och på senare tid

verkar det som att de nya hissarna fungerar allt bättre. I samband med detta beslöt styrelsen att installera dörröppnare på alla våningsplan i alla hissar. Framför allt för att allt oftare behövs anpassningar för våra äldsta medlemmar som har behövt temporär hissöppning. Projektet kostade 1,6 milj kr och skrivs av över 10 år. Drygt 300.000 kr har erhållits i bostadsanpassningsbidrag från Boverket, vilket minskar projektkostnaden med motsvarande summa. Projektet är en modernisering av fastigheten och bör, åtminstone teoretiskt, höja lägenheternas värde i framtiden.

#### Parkeringar

Föreningens p-platser har blivit en bristvara. Styrelsen har lagt ned många mantimmar på detta, med hjälp av Förvaltningen. Samtidigt förutser styrelsen en ökande efterfrågan på laddstolpar för elbilar. En bom bakom Storhytten har upprättats för att hindra olovlig genomfart men tillåta varutransporter. Tyvärr blev bommen till en början för kort och den förstördes flera gånger. Efter en förlängning av bommen verkar problemet med "barnsjukdomar" även i detta fall vara löst.

#### Brandskydd

Styrelsen har gjort en översyn av brandsäkerheten och införskaffat nya brandsläckare, besiktigat brandutgångar, brandtrappor, säkerhetsdörrar och brandspjäll för att förbättra säkerheten i fastigheten.

#### Skyddsrum

En total genomgång av föreningens skyddsrum har gjorts under året i syfte att underlätta den dag de kan behövas. De har inte trots behövas längre de senaste decennierna, men verkligheten har visat att det är klokt att förbereda sig för det värsta men hoppas på det bästa.

#### Energikostnader

Tvärtemot vad styrelsen befarade inför vintern 2023 blev energikostnaderna hela 36 % eller ca 1 milj kr lägre än föregående år, och då är en del medlemmars elkostnad inräknad i årets kostnad. Dessa medlemskostnader faktureras ut under innevarande år.

#### Kommande projekt

Två betydande projekt ligger i den nära framtiden:

Det mindre är soprummen som enligt lag måste förnyas inom kort. Bygglov är beviljat och upphandling är preliminärt klar. Det behövs bara ett stämmobeslut för att genomföra så kommer nya sopherus att komma upp detta år (2023-24).

Det stora projektet är Balkong- och fasadprojektet. Det måste planeras minutiöst, då det handlar om en genomgripande reovering som kommer att sträcka sig över flera år. Att det är nödvändigt råder det inte längre någon tvekan, eftersom att antal balkonger måste stängas av, p.g.a. rasrisk. En okulärbesiktning under sommaren visade på farliga sprickbildningar, varför förbud mot att beträda vissa balkonger behövde utfärdas. Ytterligare undersökningar har gjorts under hösten. Medlemmarna kommer inom kort att inbjudas till ett särskilt informationsmöte om läget beträffande fasader och balkonger.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inkommit Elstöd för 2021-22 med drygt 600.000 kr. Föreningen har även fått in 262.500 kr i handikappanpassningsbidrag för dörröppnarna efter bokslutsdagen. Utfakturering av medlemmarnas elkostnader för perioden mar-jun sker också efter bokslutsdagen, men har inte kunnat tas med som upplupen intäkt då beloppet inte varit känt. Efter bokslutsdagen har ett lån från Stadshypotek kunnat amorteras i sin helhet, knappt 1 milj kr.

**Flerårsöversikt**

	2023-06-30	2022-06-30	2021-06-30	2020-06-30	Belopp i kr
Nettoomsättning (tkr)	15 193	13 343	12 824	12 815	
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 116	-6 096	552	2 658	
Soliditet%	9,5	11	18	17	
Balansomslutning (tkr)	102 456	109 553	101 575	103 715	
Skuld/kvm totalyta	4 211	4 503	3 799	3 896	
Snittränta%	2,14	1,8	0,8	0,9	
Räntekänslighet%	17,5	6,5	6,2	6	
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	687	612	597	554	
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 593	5 981	5 046	4 854	

Se not 12 för nyckeltalsdefinitioner.

**Förändring eget kapital**

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	1 790 245	1 546 000	14 515 768	107 306	-6 096 200	11 863 119
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
för yttre underhåll			1 039 800	-1 039 800		
Balanseras i ny räkning				-6 096 200	6 096 200	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-					
Årets resultat					-2 116 038	-2 116 038
<b>Belopp vid årets årets utgång</b>	<b>1 790 245</b>	<b>1 546 000</b>	<b>15 555 568</b>	<b>-7 028 694</b>	<b>-2 116 038</b>	<b>9 747 081</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-7 028 694
Årets resultat	-2 116 037
	<hr/>
	-9 144 731

Styrelsen föreslår följande disposition:

I anspråktagande yttre fond för årets underhåll	-760 222
Avsättning till yttre fond enl stadgar (0,3% av taxeringsvärde)	1 039 800
Balanserat resultat	-9 424 309
	<hr/>
	-9 144 731

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
Nettoomsättning	2	15 193 353	13 342 825
Övriga rörelseintäkter	3	257 307	1 521 664
		<u>15 450 660</u>	<u>14 864 489</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	4	-9 921 980	-14 362 821
Övriga externa kostnader	5	-398 359	-714 059
Personalkostnader	6	-602 757	-358 661
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 826 584	-4 896 006
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-299 020</u>	<u>-5 467 058</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		108 446	153
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 925 464	-629 295
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-2 116 038</u>	<u>-6 096 200</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-2 116 038</u>	<u>-6 096 200</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-2 116 038</u>	<u>-6 096 200</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	93 855 558	88 784 158
Inventarier, verktyg och installationer	8	422 646	531 976
Pågående nyanläggningar		-	848 714
		94 278 204	90 164 848
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	1 289 516	1 289 516
		1 289 516	1 289 516
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		95 567 720	91 454 364
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		329 822	15 006
Övriga fordringar	13	1 218 668	6 035 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		608 588	671 808
		2 157 078	6 721 979
<b><i>Kassa och bank</i></b>		4 731 095	11 376 702
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		6 888 173	18 098 681
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		102 455 893	109 553 045

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 790 245	1 790 245
Upplåtelseavgifter		1 546 000	1 546 000
Fond för yttre underhåll		15 555 568	14 515 768
		<u>18 891 813</u>	<u>17 852 013</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 028 694	107 306
Årets resultat		-2 116 038	-6 096 200
		<u>-9 144 732</u>	<u>-5 988 894</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>9 747 081</u>	<u>11 863 119</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	63 820 000	96 000 000
		<u>63 820 000</u>	<u>96 000 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	10	25 957 500	-
Leverantörsskulder		929 951	354 458
Skatteskulder		109 620	76 715
Övriga kortfristiga skulder		160 808	148 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 730 933	1 109 799
		<u>28 888 812</u>	<u>1 689 926</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>102 455 893</u>	<u>109 553 045</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 116 038	-6 096 200
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		4 826 584	4 896 006
		2 710 546	-1 200 194
Betald inkomstskatt		32 905	33 318
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>2 743 451</b>	<b>-1 166 876</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		323 408	-4 840
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 197 748	-959 070
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>4 264 607</b>	<b>-2 130 786</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-8 939 941	-848 714
Omklassificering av materiella anläggningstillgångar			-513 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-8 939 941</b>	<b>-1 361 714</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-6 222 500	15 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-6 222 500</b>	<b>15 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-10 897 834</b>	<b>11 507 500</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>16 836 583</b>	<b>5 329 083</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>5 938 749</b>	<b>16 836 583</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Skatt**

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

### Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Nyttjandeperiod år</i>
<i>Byggnadskomponenter</i>	
Stomme, grund och stomkompletteringar/innerväggar	100
Värme och sanitet	100
El	20-63
Ytskikt allmänna utrymman	Fullt avskriven
Fasad	5
Yttertak	10-18
Hiss	5-10
Bergvärme	50
Värmepumpar	15
Frånluftsvärmepump	25
Solceller	20
Radiatorer	50
Fönster	30
Fiberinstallation	15
Ventilation lokaler	25
Låsbyte	24
Laddstolpar elbil	10
Inventarier	5-10
Säkerhetsdörr	10
Skyddsrum	10

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Not 2 Nettoomsättning

	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
Årsavgifter	11 032 725	9 819 147
Hyor	4 146 188	3 511 738
Kabel-TV/Bredband	14 440	11 940
<b>Summa</b>	<b>15 193 353</b>	<b>13 342 825</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Avgift för andrahandsuthyrning	59 526	104 328
Försäkringsersättning	118 308	1 348 799
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	26 376	
Övriga rörelseintäkter	53 097	68 537
	<b>257 307</b>	<b>1 521 664</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	793 282	996 227
Städning	533 295	535 693
Tillsyn, besiktning, kontroller	186 879	377 834
Trädgårdsskötsel	4 735	
Snöröjning	87 583	71 607
Sotning	16 750	5 265
Reparationer	1 268 678	133 517
El	1 691 813	2 652 245
Vatten	461 164	356 725
Sophämtning	526 943	476 361
Försäkringspremie	571 711	518 970
Fastighetsavgift bostäder	402 017	382 039
Fastighetsskatt lokaler	316 000	316 000
Övriga fastighetskostnader	112 003	168 260
Kabel-tv/Bredband/IT	532 319	557 499
Förvaltningsarvode ekonomi	236 862	268 435
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	105 028	105 028
Förvaltningsarvode teknik	280 180	
Teknisk förvaltning utöver avtal	104 777	31 431
Juridiska åtgärder	354 708	53 431
Konstaterande kundförluster	575 031	
	<b>9 161 758</b>	<b>8 006 567</b>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	35 173	1 228 817
Lokaler		3 190 997
Gemensamma utrymmen	528 312	49 151
Tvättstuga		170 667
VA/Sanitet	27 851	301 142
Värme		59 940
Ventilation		341 621
El	54 237	137 577
Hissar	43 457	166 428
Lås	3 161	65 355
Mark		412 304
Gård		57 737
Undercentral	68 031	174 518
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>9 921 980</b>	<b>14 362 821</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Porto / Telefon	150	600
Konsultarvode	199 087	455 075
Besiktning- och utredningskostnader	48 098	
Revisionsarvoden	86 624	55 000
Panter och överlåtelse	20 349	181 375
Övriga externa kostnader	44 051	22 009
<b>Summa</b>	<b>398 359</b>	<b>714 059</b>



## Not 6 Personalkostnader och arvoden

### Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Styrelsearvoden	475 724	289 300
Sociala kostnader	126 247	69 361
Övrig personalkostnad	786	-
	<b>602 757</b>	<b>358 661</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	116 011 751	117 856 938
-Mark	3 691 380	3 691 380
-Markanläggning	513 000	513 000
-Försäljningar/utrangeringar byggnad	-	-1 845 187
-Nyanskaffning*	9 788 654	
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>130 004 785</b>	<b>120 216 131</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
-Vid årets början	-31 431 973	-28 487 454
-Årets avskrivning enligt plan	-4 717 254	-2 944 519
	<b>-36 149 227</b>	<b>-31 431 973</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>93 855 558</b>	<b>88 784 158</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	197 200 000	197 200 000
Mark	149 400 000	149 400 000
	<b>346 600 000</b>	<b>346 600 000</b>
Bostäder	315 000 000	315 000 000
Lokaler	31 600 000	31 600 000
	<b>346 600 000</b>	<b>346 600 000</b>

\*Årets nyanskaffning är reducerad med 129 337 kr vilket avser erhållet statligt bidrag.

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	913 357	913 357
-Avyttringar och utrangeringar	-163 734	-
	<b>749 623</b>	<b>913 357</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
-Vid årets början	-381 381	-275 081
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	163 734	-
-Årets avskrivning	-109 330	-106 300
	<b>-326 977</b>	<b>-381 381</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>422 646</b>	<b>531 976</b>

## Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 800	1 800
Andelar i Brf Hytten	1 287 716	1 287 716
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 289 516</b>	<b>1 289 516</b>

Bostadsrätt 807-01-541, 807-01-555, 807-07-502 innehas av Brf Hytten och hyrs ut till olika hyresgäster.

## Not 10 Långfristiga skulder

	2023-06-30	2022-06-30	Räntesats	Slutbet dag
Stadshypotek	9 000 000	10 000 000	4,45	2026-06-30
Stadshypotek	8 000 000	8 000 000	0,79	2024-06-30
Stadshypotek	12 000 000	12 000 000	0,74	2024-12-01
Stadshypotek	10 000 000	10 000 000	0,56	2023-12-01
Stadshypotek	14 850 000	15 000 000	3,25	2030-04-30
Stadshypotek	12 000 000	12 000 000	3,41	2025-06-30
Stadshypotek	12 000 000	12 000 000	3,53	2026-06-30
Stadshypotek	992 500	1 000 000	3,40	2023-09-01
Stadshypotek	3 970 000	4 000 000	3,84	2025-09-01
Stadshypotek	6 965 000	12 000 000	3,62	2023-12-01
<b>Summa</b>	<b>89 777 500</b>	<b>96 000 000</b>		
Kortfristig skuld	25 957 500	27 000 000		
Långfristig skuld	63 820 000	69 000 000		
	<b>89 777 500</b>	<b>96 000 000</b>		

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda hyror & avgifter	1 276 706	520 023
Periodisering x-området		21 171
Upplupen revisionskostnad	35 000	42 908
Upplupna räntekostnader	260 426	111 528
Övrigt	158 801	414 169
	<b>1 730 933</b>	<b>1 109 799</b>

## Not 12 Nyckeltalsdefinitioner

*Soliditet:*

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

*Skuld/kvm totalyta:*

Skulder till kreditinstitut/totalyta

*Snittränta:*

Räntekostnader/långfristiga skulder

Räntekänslighet:  
Räntekostnader/avgifter

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta:  
Totala årsavgifter/ kvm bostadsrättsyta

Skuld/kvm bostadsrättsyta:  
Skulder till kreditinstitut/bostadsrättsyta

### Not 13 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna Service Stockholm AB	1 207 655	5 459 881
Skattekonto	281	253
Momsfordran	10 732	-
Osäker fordran IQS/Energikomfort (konstaterad förlust 22/23)	-	575 031
	<b>1 218 668</b>	<b>6 035 165</b>

### Övriga noter

#### Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

##### Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	96 000 000	96 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>96 000 000</b>	<b>96 000 000</b>

##### Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

## Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift

Stefan Klåvus  
Styrelseordförande

Ehn Jarl  
Styrelseledamot

Nazar Netterström Maksymchuk  
Styrelseledamot

Mats Åhrman  
Styrelseledamot

Ylva Patricia Jörén  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Richard Lindberg  
Auktoriserad revisor  
RSM Stockholm AB

Mattias Ahlberg Asp  
Intern revisor



## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter - tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.





# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.11.2023 09:02

SENT BY OWNER:

Aliana Khaled · 15.11.2023 09:35

DOCUMENT ID:

SkfabgNa

ENVELOPE ID:

ryxTzZGNT-SkfabgNa

DOCUMENT NAME:

Brf Hytten ÅR per 231114.pdf

22 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STEFAN KLÄVUS hytten@klaavus.se	Signed Authenticated	15.11.2023 11:01 15.11.2023 11:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/06/08) IP: 90.230.25.87
2. Jarl Karsten Ehn jarl.ehn@gmail.com	Signed Authenticated	15.11.2023 11:14 15.11.2023 11:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/09/27) IP: 84.55.65.134
3. Nazar Maksymchuk Netterström nazar.netterstrom@gmail.com	Signed Authenticated	15.11.2023 11:33 15.11.2023 11:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/07/09) IP: 94.191.137.0
4. MATS ÅHRMAN maa@kth.se	Signed Authenticated	15.11.2023 11:37 15.11.2023 11:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/12/20) IP: 84.55.65.171
5. Ylva Patricia Jörén ylvajoren@hotmail.se	Signed Authenticated	15.11.2023 11:49 15.11.2023 11:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/04) IP: 185.102.32.1
6. MATTIAS AHLBORG ASP aspenjag@gmail.com	Signed Authenticated	15.11.2023 15:34 15.11.2023 15:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/02/04) IP: 109.104.26.89
7. Richard Lindberg richard.lindberg@rsm.se	Signed Authenticated	16.11.2023 09:02 16.11.2023 08:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/01/21) IP: 193.15.253.230

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed