



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

BRF Hytten

Årsredovisning 2023/2024



Årsredovisning för

Brf Hytten

716000-0365

Räkenskapsåret

2023-07-01 - 2024-06-30

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



Styrelsen för Brf Hytten (716000-0365) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30.

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 m2 och förråd 2459 m2

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 2023-12-19. På stämman deltog 90 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mats Åhrman, Fredrik von Roth, Jarl Ehn, Ylva Jörén, Stefan Klåvus, Mattias Ahlberg Asp och Charlotte Ceder.

Föreningens firma tecknas av Malin Sannel, Mats Åhrman, Jarl Ehn, Ylva Jörén och Stefan Klåvus.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Richard Lindberg, Peter Sohrner, Mattias Ahlberg Asp och Charlotte Ceder.

Valberedningen har utgjorts av Ellinor al Haj och Kent Isaksson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023-2024	Uppförande av tre nya sophus
2023-2024	Bibliotekslokalen iordningställd för uthyrning
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
2024	Kameraövervakning i soprum och på tak
2024-2030	Fasader, balkonger och bjälklag

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-04-01 med 5 procent.

Under nästa år planerar föreningen höjning fr.o.m. 250101.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 332 st. Under året har 4 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 336 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Asfaltarbeten	Team Wåhlin
Bevakning	Larmassistans
Elarbeten	Elbolag1 AB
Fastighetsskötsel	Rofas AB
Ekonomisk förvaltning och fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Elleverans	Ellevio AB
Elförbrukning	Fortum Markets AB
Verdis AB	Sophämtning
Städning	Amaya Service AB

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. Larmassistans AB sköter rondering och bevakning nattetid.

Ekonomi

Avgifter - Månadsavgifterna höjdes med 5 % fr.o.m. 240401 för att stärka föreningens ekonomi och för att möta befarade högre ränte- och avskrivningskostnader. Årets resultat visar att höjningen var nödvändig och resultatet närmar sig nollstrecket efter en kraftig förlust året innan. Slutavskrivning av gamla hissar och andra uttjänta inventarier är genomförd under året, varför avskrivningarna kommer att stabiliseras på en lägre nivå de närmaste åren. Rekommenderas också att fortsätta bygga upp underhållsfonden för kommande projekt enligt underhållsplanen.

Hyror

36 procent av föreningens intäkter kommer från annat än medlemsavgifter, fr.a. från uthyrning av lokaler. En särskild lokalgrupp i styrelsen hanterar 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 låneskulden kunnat minskas med drygt 1 milj kr. Tyvärr har räntenivån stigit i snabb takt och när gamla lån måste läggas om drabbas föreningen av en högre räntekostnad, vilket tydligt syns i årets resultat. Femton procent av intäkterna går till räntor.

Fastighets- och ekonomisk förvaltning

Sedan maj 2022 är det Fastighetsägarna Service Stockholm AB som är föreningens Förvaltare. Detta är alltså det andra året med ny förvaltning. Flera funktioner, såsom ekonomi, upphandling, teknik och juridik finns nu samlat 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. En årlig fastighetsbesiktning görs av styrelsen och Förvaltaren gemensamt.

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.

Förråd

Nya lägenhetsförråd har inrättats i en tom lokal i Storhyttens källare. Dessa kan förhyras av medlemmarna men kan också hyras ut på marknaden.

Energikostnader

Föregående år infördes IMD (individuell mätning och debitering) av hushållsel. Debiteringen av hushållen sker med sex månaders eftersläpning, varför kostnader och intäkter för el utjämnas först nästa år.

Soprum

Tre nya sorterings- och soprum har uppförts under året. Efter vissa inkörningsproblem fungerar sopsorteringen relativt bra. Sophanteringskostnaden ökade under året, innan soprummen var på plats. Förhoppningsvis skall denna trend brytas nästa år.

Kommande projekt

Det stora projektet är Balkong- och fasadprojektet. Det måste planeras minutiöst, då det handlar om en genomgripande renowing som kommer att sträcka sig över flera år. Styrelsen har upphandlat en projektledare för ändamålet, Stockholms Betongkonsult AB som kommer att hålla i projekten tillsammans med styrelsen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har ytterligare en amortering av föreningens lån kunnat göras, med 1 Mkr.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

Flerårsöversikt

	2024-06-30	2023-06-30	2022-06-30	2021-06-30	Belopp i kr 2020-06-30
Nettoomsättning (tkr)	16 883	15 193	13 343	12 824	12 815
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-518	-2 116	-6 096	552	2 658
Soliditet%	9,1	9,5	11	18	17
Balansomslutning (tkr)	101 038	102 456	109 553	101 575	103 715
Skuld/kvm totalyta	4 152	4 211	4 503	3 799	3 896
Snittränta%	3,5	2,1	1,8	0,8	0,9
Räntekänslighet%	7,3	17,5	6,5	6,2	6
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	797	687	612	597	554
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 845	5 961	5 981	5 046	4 854
Energikostnad kr/kvm	161				
Sparande per kvm	239				
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	68				

Se not 13 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	15 555 568	-7 028 694	-2 116 038	9 747 081
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
för yttre underhåll			279 578	-279 578		
Balanseras i ny räkning				-2 116 037	2 116 038	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-					
Årets resultat					-517 885	-517 884
Belopp vid årets årets utgång	1 790 245	1 546 000	15 835 146	-9 424 309	-517 885	9 229 197

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-9 424 309
Årets resultat	<u>-517 885</u>
	-9 942 194

Styrelsen föreslår följande disposition:

I anspråktagande yttre fond för årets underhåll	-664 129
Avsättning till yttre fond enl stadgar (0,3% av taxeringsvärde)	1 039 800
Balanserat resultat	<u>-10 317 865</u>
	-9 942 194

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>2023-07-01- 2024-06-30</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>
Nettoomsättning	2	16 883 159	15 193 353
Övriga rörelseintäkter	3	<u>776 000</u>	<u>257 307</u>
		17 659 159	15 450 660
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	4	-9 917 632	-9 921 980
Övriga externa kostnader	5	-322 472	-398 359
Personalkostnader	6	-525 198	-602 757
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-4 940 195</u>	<u>-4 826 584</u>
Rörelseresultat		1 953 662	-299 020
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		154 297	108 446
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-2 625 844</u>	<u>-1 925 464</u>
Resultat efter finansiella poster		-517 885	-2 116 038
Resultat före skatt		<u>-517 885</u>	<u>-2 116 038</u>
Årets resultat		<u>-517 885</u>	<u>-2 116 038</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	91 194 572	93 855 558
Inventarier, verktyg och installationer	8	313 316	422 646
		<u>91 507 888</u>	<u>94 278 204</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	1 289 516	1 289 516
		<u>1 289 516</u>	<u>1 289 516</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>92 797 404</u>	<u>95 567 720</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		373 599	329 822
Övriga fordringar	10	2 779 882	1 218 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		664 974	608 588
		<u>3 818 455</u>	<u>2 157 078</u>
<i>Kassa och bank</i>		4 421 691	4 731 095
Summa omsättningstillgångar		<u>8 240 146</u>	<u>6 888 173</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>101 037 550</u>	<u>102 455 893</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 790 245	1 790 245
Upplåtelseavgifter		1 546 000	1 546 000
Fond för yttre underhåll		15 835 146	15 555 568
		<u>19 171 391</u>	<u>18 891 813</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-9 424 309	-7 028 694
Årets resultat		-517 885	-2 116 038
		<u>-9 942 194</u>	<u>-9 144 732</u>
Summa eget kapital		<u>9 229 197</u>	<u>9 747 081</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	56 525 000	63 820 000
		<u>56 525 000</u>	<u>63 820 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	32 000 000	25 957 500
Leverantörsskulder		418 904	929 951
Skatteskulder		46 412	109 620
Övriga kortfristiga skulder		185 270	160 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 632 767	1 730 932
		<u>35 283 353</u>	<u>28 888 812</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>101 037 550</u>	<u>102 455 893</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-517 885	-2 116 038
Avskrivningar		4 940 195	4 826 584
Justeringar för posten som inte ingår i kassaflödet		95 428	
		<u>4 517 738</u>	<u>2 710 546</u>
Betald inkomstskatt		-63 208	32 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 454 530	2 743 451
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-43 777	
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-253 356	323 409
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-511 047	1 197 748
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		873 821	
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 520 171	4 264 608
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 169 880	-8 939 941
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 169 880	-8 939 941
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 252 500	-6 222 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 252 500	-6 222 500
Årets kassaflöde		1 097 791	-10 897 833
Likvida medel vid årets början		5 938 750	16 836 583
Likvida medel vid årets slut		7 036 541	5 938 750

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

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Årsavgifter	12 078 585	11 032 725
Hyror	4 790 534	4 146 188
Kabel-TV/Bredband	14 040	14 440
Summa	16 883 159	15 193 353

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Avgift för andrahandsuthyrning	70 865	59 526
Försäkringsersättning	43 310	118 308
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	31 589	26 376
Statliga bidrag	613 259	
Övriga rörelseintäkter	16 977	53 097
	776 000	257 307

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Drift		
Fastighetsskötsel	1 191 214	793 282
Städning	623 135	533 295
Tillsyn, besiktning, kontroller	182 706	186 879
Trädgårdsskötsel		4 735
Snöröjning	159 335	87 583
Sotning	24 558	16 750
Reparationer	730 572	1 268 678
El	2 893 018	1 691 813
Vatten	534 225	461 164
Sophämtning	431 079	526 943
Försäkringspremie	490 630	571 711
Fastighetsavgift bostäder	402 017	402 017
Fastighetsskatt lokaler	316 000	316 000
Övriga fastighetskostnader	97 716	112 003
Kabel-tv/Bredband/IT	499 737	532 319
Förvaltningsarvode ekonomi	136 712	236 862
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 070	105 028
Förvaltningsarvode teknik	110 613	280 180
Teknisk förvaltning utöver avtal	120 970	104 777
Juridiska åtgärder	183 505	354 708
Konstaterande kundförluster		575 031
Övriga externa tjänster	123 691	
	<u>9 253 503</u>	<u>9 161 758</u>
Underhåll		
Bostäder		35 173
Lokaler	11 101	
Gemensamma utrymmen	111 150	528 312
Tvättstuga	3 368	
VA/Sanitet		27 851
El		54 237
Hissar	29 331	43 457
Lås	56 262	3 161
Port/entré	116 430	
Undercentral	336 487	68 031
	<u>664 129</u>	<u>760 222</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	9 917 632	9 921 980

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Porto / Telefon	24 688	150
Konsultarvode	76 590	199 087
Besiktnings- och utredningskostnader		48 098
Revisionsarvoden	85 045	86 624
Panter och överlåtelser	58 448	20 349
Övriga externa kostnader	77 701	44 051
Summa	322 472	398 359

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Styrelsearvoden	416 413	475 724
Sociala kostnader	108 785	126 247
Övrig personalkostnad		786
	525 198	602 757

Not 7 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	125 800 405	116 011 751
-Mark	3 691 380	3 691 380
-Markanläggning	513 000	513 000
-Försäljningar/utrangeringar byggnad		-
-Nyanskaffning*	2 169 880	9 788 654
Utgående anskaffningsvärden	132 174 665	130 004 785
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-36 149 227	-31 431 973
-Årets avskrivning enligt plan	-4 830 865	-4 717 254
	-40 980 092	-36 149 227
Redovisat värde vid årets slut	91 194 573	93 855 558
Taxeringsvärde		
Byggnader	197 200 000	197 200 000
Mark	149 400 000	149 400 000
	346 600 000	346 600 000
Bostäder	315 000 000	315 000 000
Lokaler	31 600 000	31 600 000
	346 600 000	346 600 000

*Årets nyanskaffning är reducerad med 262 500 kr vilket avser erhållet statligt bidrag.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	749 623	913 357
-Avyttringar och utrangeringar		-163 734
	749 623	749 623
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-326 977	-381 381
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		163 734
-Årets avskrivning	-109 330	-109 330
	-436 307	-326 977
Redovisat värde vid årets slut	313 316	422 646

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 800	1 800
Andelar i Brf Hytten	1 287 716	1 287 716
Redovisat värde vid årets slut	1 289 516	1 289 516

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

Not 10 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna Service Stockholm AB	2 614 851	1 207 655
Skattekonto	151 645	281
Momsfordran		10 732
Fordran Fastighetsägarna	7 676	
Övrigt	5 710	
	2 779 882	1 218 668

Not 11 Långfristiga skulder

	2024-06-30	2023-06-30	Räntesats	Slutbet dag
Stadshypotek	12 000 000	12 000 000	0,74	2024-12-01
Stadshypotek	14 700 000	14 850 000	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	3 930 000	3 970 000	3,84	2025-09-01
Stadshypotek	9 000 000	9 000 000	4,45	2026-06-30
Stadshypotek	10 000 000	10 000 000	3,85	2028-12-01
Stadshypotek	6 895 000	6 965 000	3,85	2027-12-01
Stadshypotek	8 000 000	8 000 000	4,30	2024-09-30
Stadshypotek		992 500		
Summa	88 525 000	89 777 500		
Kortfristig skuld	32 000 000	25 957 500		
Långfristig skuld	56 525 000	63 820 000		
	88 525 000	89 777 500		

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 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda hyror & avgifter	2 001 238	1 276 706
Periodisering hyresintäkter	5 250	
Upplupen revisionskostnad	35 000	35 000
Upplupna skötselkostnader	80 000	
Upplupna städkostnader	32 000	
Upplupna räntekostnader	460 762	260 426
Övrigt	18 517	158 800
	2 632 767	1 730 932

Not 13 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

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/
planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	96 000 000	96 000 000
Summa ställda säkerheter	96 000 000	96 000 000

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift

Stefan Klåvus
Styrelseordförande

Ehn Jarl
Styrelseledamot

Ylva Jörén
Styrelseledamot

Mats Åhrman
Styrelseledamot

Malin Sannel
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, följd 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 resulta-

tet 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 bilägs årsredovisningen.

Verifikat

Transaktion 09222115557529708422

Dokument

Årsredovisning Brf Hytten 2024-06-30
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-10-18 11:15:32 CEST (+0200) av Peter
Sohrner (PS)
Färdigställt 2024-10-18 15:32:16 CEST (+0200)

Initierare

Peter Sohrner (PS)
RSM Stockholm AB
peter.sohrner@rsm.se
+46704169202

Signerare

Jarl Ehn (JE)
jarl.ehn@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jarl
Karsten Ehn"
Signerade 2024-10-18 15:29:01 CEST (+0200)

Stefan Klåvus (SK)
hytten@klaavus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN KLÅVUS"
Signerade 2024-10-18 11:56:50 CEST (+0200)

Ylva Jörén (YJ)
ylvajoren@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ylva
Patricia Jörén"
Signerade 2024-10-18 11:25:58 CEST (+0200)

Mats Åhrman (MÅ)
maa@kth.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS ÅHRMAN"
Signerade 2024-10-18 11:20:57 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557529708422

Malin Sannel (MS)
malin.brfhytten@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Malin Sannel"
Signerade 2024-10-18 12:42:11 CEST (+0200)

Mattias Ahlberg Asp (MAA)
aspenjag@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS AHLBORG ASP"
Signerade 2024-10-18 11:50:40 CEST (+0200)

Richard Lindberg (RL)
richard.lindberg@rsm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Richard Lindberg"
Signerade 2024-10-18 15:32:16 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 2023-07-01–2024-06-30.

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 30 juni 2024 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 revisionsssed 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 misstag.

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.

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 misstag, 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 revisionsssed 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 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 misstag, 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 misstag, 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 2023-07-01–2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska signeringen

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557529956963

Dokument

RB Brf Hytten 240630
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2024-10-22 11:21:13 CEST (+0200) av Peter
Sohrner (PS)*
Färdigställt 2024-10-22 12:41:41 CEST (+0200)

Initierare

Peter Sohrner (PS)
RSM Stockholm AB
peter.sohrner@rsm.se
+46704169202

Signerare

Richard Lindberg (RL)
richard.lindberg@rsm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Richard Lindberg"
Signerade 2024-10-22 12:41:41 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisors Rapport

Till Årsstämma 2024 i Brf Hytten org.nr: 716000-0365.

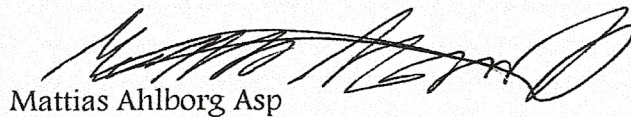
Jag har som lekmannarevisor granskat verksamheten i Brf Hytten för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30, samt löpande tagit del av styrelsens beslut och åtgärder för föreningens underhåll och utveckling. Ävensom för att bedöma om någon styrelseledamot gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda till ersättningsskyldighet.

Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer utifrån den kunskap jag besitter 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.

Hägernäs 18 Oktober 2024



Mattias Ahlberg Asp

Lekmannarevisor

