

Brf Hytten


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024/2025



Årsredovisning för

Brf Hytten

716000-0365

Räkenskapsåret

2024-07-01 - 2025-06-30

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 2024-07-01-2025-06-30.

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 2025-01-15. 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.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2065-01-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
251	Lägenheter, bostadsrätt	15 146
2	Lägenheter, hyresrätt	84
9	Lokaler, bostadsrätt	906
84	Lokaler, hyresrätt	5 183
71	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 2024-11-19. På stämman deltog 108 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Von Elern Olof	Ledamot
Klåvus Stefan	Ledamot
Jörén Ylva	Ledamot
von Roth Fredrik	Ledamot
Sannel Malin	Ledamot
Åkerman Emilia	Suppleant
Holmén Anna-Carin	Suppleant

Föreningens firma tecknas av Von Elern Olof, Klåvus Stefan, Jörén Ylva, Sannel Malin och von Roth Fredrik.

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 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Sohrner Peter och Lindberg Richard.

Valberedningen har utgjorts av Kent Isaksson, Catharina Jakobsson och Ellinor al Haj.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Uppförande av tre nya sophus
2024	Kameraövervakning i sophus och på tak
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	Dörröpnare till hissar
2022-2023	Takunderhåll
2022-2023	Skyddsrum

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024-2030	Fasader, balkonger och bjälklag
2026-2027	Översyn av värmesystem
2027-2028	Översyn av stambyte

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2025-01-01 med 5 procent.

Under nästa år planerar föreningen höjning fr.o.m. 26-01-01.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 349 st. Under året har 28 tillkommit samt 24 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 353 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har Fastighetsägarna Service Stockholm AB (Förvaltaren) skött såväl fastighetsförvaltning som ekonomisk förvaltning jämte juridisk rådgivning. Roslagens Fastighetsservice AB (Rofas) har skött fastighetsskötsel och delar av den normala tekniska förvaltningen som underentreprenör till Förvaltaren. Amaya Service AB har skött städningen. Jourbevakning vardagar utanför ordinarie arbetstid och helger har skötts av Securitas Jourmontör AB. Rondering och bevakning nattetid har skötts av Larmassistans AB. Hissjour är Elevate Stockholm AB.

Ekonomi

Avgifter - Månadsavgifterna höjdes med 5 % fr.o.m. 25-01-01 för att stärka föreningens ekonomi och för att möta framtida avskrivningskostnader. Även parkeringsplatsavgifterna har höjts under året.

Avskrivningarna har stabiliserats på en lägre nivå efter tre år av nedskrivning av uttjänta maskiner och inventarier. Före avskrivningar visade föreningen en marginal på 12 %, efter avskrivningar ett underskott om 8,6 %. Styrelsen rekommenderar fortsatt en uppbyggnad av underhållsfonden för kommande projekt enligt underhållsplanen.

Hyror

36 procent av föreningens intäkter kommer från annat än medlemsavgifter, fr.a. från uthyrning av lokaler. I stort sett är alla tillgängliga lokaler uthyrda. Det gamla "skradderiet" var i dåligt skick efter att den senaste hyresgästen har flyttat, varför en ordentlig renovering av lokalen behövdes. Lokalen är snart tillgänglig för uthyrning igen.

Lån

Under året har låneskulderna kunnat minskas med drygt 1 milj kr. Tyvärr har räntenivån i genomsnitt varit betydligt högre än de senaste åren, varför räntekostnaden ökade med 1 Mkr. Sjuttion procent av intäkterna går till räntor.

Förvaltning

Sedan maj 2022 är det Fastighetsägarna Service Stockholm AB som är föreningens Förvaltare. Detta är det tredje året med ny förvaltning. Styrelsen har bedömt det som en fördel för föreningen att ha allt samlat under en hatt: ekonomi, upphandling, planering, teknik och juridik.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år framåt. Den kommer under nästa år att uppdateras igen. Då styrelserna byts ut med jämna mellanrum, är det viktigt att en plan finns, som nya styrelser kan hålla sig till. Nuvarande plan är baserad på en fastighetsbesiktning 2015 varför det är dags för en total översyn nu.

Parkeringar

I dagsläget är antalet p-platser tillbaka i balans, efter att de nya sophusen behövde ta några platser i anspråk.

Energikostnader

Föreningen är helt beroende av köp av el, särskilt under vintern. För att undvika plötsliga överraskningar i chockhöja elpriser terminssäkrar föreningen inköp av el för ett år i taget.

Balkonger och fasader

En upphandlad projektledare, Stockholms Betongkonsult, håller i det stora projektet Byte av balkonger och fasader tillsammans med styrelsen. Det kommer att vara flera år till. I dagsläget befinner det sig i bygglovsprocessen.

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. Underskottet bokförs mot eget kapital. För att stärka föreningens ekonomi har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 10 % fr.o.m. 26-01-01.

Flerårsöversikt

	2025-06-30	2024-06-30	2023-06-30	2022-06-30	Belopp i kr 2020-06-30
Nettoomsättning (tkr)	18 197	16 883	15 193	13 343	12 824
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-888	-518	-2 116	-6 096	552
Soliditet%	8,5	9,1	9,5	11	18
Balansomslutning (tkr)	98 674	101 038	102 456	109 553	101 575
Skuld/kvm totalyta	4 093	4 152	4 211	4 503	3 799
Snittränta%	3,43	3,5	2,1	1,8	0,8
Räntekänslighet%	7	7,3	17,5	6,5	6,2
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	796	751	687	612	597
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 436	5 845	5 961	5 981	5 046
Energikostnad kr/kvm	198	161			
Sparande per kvm	190	239			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	64	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	15 835 146	-9 424 309	-517 885	9 229 197
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
för yttre underhåll			375 671	-375 671		
Balanseras i ny räkning				-517 885	517 885	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	0					
Årets resultat					-887 542	-887 542
Belopp vid årets årets utgång	1 790 245	1 546 000	16 210 817	-10 317 865	-887 542	8 341 655

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-10 317 865
Årets resultat	<u>-887 542</u>
	-11 205 407

Styrelsen föreslår följande disposition:

I anspråktagande yttre fond för årets underhåll	-996 783
Avsättning till yttre fond enl stadgar (0,3% av taxeringsvärde)	1 005 600
Balanserat resultat	<u>-11 214 224</u>
	-11 205 407

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>2024-07-01- 2025-06-30</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>
Nettoomsättning	2	18 197 452	16 883 159
Övriga rörelseintäkter	3	578 980	776 000
		<u>18 776 432</u>	<u>17 659 159</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-12 058 040	-9 917 632
Övriga externa kostnader	5	-308 431	-322 472
Personalkostnader	6	-591 400	-525 198
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-3 932 317</u>	<u>-4 940 195</u>
Rörelseresultat		<u>1 886 244</u>	<u>1 953 662</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		151 223	154 297
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-2 925 009</u>	<u>-2 625 844</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-887 542</u>	<u>-517 885</u>
Resultat före skatt		<u>-887 542</u>	<u>-517 885</u>
Årets resultat		<u>-887 542</u>	<u>-517 885</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	87 341 659	91 194 572
Inventarier, verktyg och installationer	8	571 397	313 316
Pågående nyanläggningar		238 667	0
		<u>88 151 723</u>	<u>91 507 888</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	1 289 516	1 289 516
		<u>1 289 516</u>	<u>1 289 516</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>89 441 239</u>	<u>92 797 404</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		357 690	373 599
Aktuell skattefordran		35 050	0
Övriga fordringar	10	5 083 673	2 779 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		625 612	664 974
		<u>6 102 025</u>	<u>3 818 455</u>
Kassa och bank		<u>3 131 349</u>	<u>4 421 691</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>9 233 374</u>	<u>8 240 146</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>98 674 613</u>	<u>101 037 550</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-06-30	2024-06-30
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		16 210 817	15 835 146
		<u>19 547 062</u>	<u>19 171 391</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-10 317 865	-9 424 309
Årets resultat		-887 542	-517 885
		<u>-11 205 407</u>	<u>-9 942 194</u>
Summa eget kapital		<u>8 341 655</u>	<u>9 229 197</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	31 375 000	56 525 000
		<u>31 375 000</u>	<u>56 525 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	55 890 000	32 000 000
Leverantörsskulder		181 505	418 904
Skatteskulder		0	46 412
Övriga kortfristiga skulder		110 598	185 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 775 855	2 632 767
		<u>58 957 958</u>	<u>35 283 353</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>98 674 613</u>	<u>101 037 550</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-07-01- 2025-06-30</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-887 542	-517 885
Avskrivningar		3 932 317	4 940 195
Justeringar för posten som inte ingår i kassaflödet			95 428
		<u>3 044 775</u>	<u>4 517 738</u>
Betald inkomstskatt			-63 208
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		3 044 775	4 454 530
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		15 909	-43 777
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		4 312	-253 356
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-237 399	-511 047
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		<u>22 004</u>	<u>873 821</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 849 601	4 520 171
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		<u>-337 485</u>	<u>-2 169 880</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-337 485	-2 169 880
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		<u>-1 260 000</u>	<u>-1 252 500</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 260 000	-1 252 500
Årets kassaflöde		1 062 655	1 097 791
Likvida medel vid årets början		7 036 541	5 938 750
Likvida medel vid årets slut		8 099 196	7 036 541

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

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Årsavgifter	12 819 178	12 078 585
Hyror	5 366 234	4 790 534
Kabel-TV/Bredband	12 040	14 040
Summa	18 197 452	16 883 159

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Avgift för andrahandsuthyrning	62 230	70 865
Försäkringsersättning	0	43 310
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	48 064	31 589
Statliga bidrag	0	613 259
Övriga rörelseintäkter	468 686	16 977
Summa	578 980	776 000

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Drift		
Fastighetsskötsel	1 227 073	1 191 214
Städning	525 662	623 135
Tillsyn, besiktning, kontroller	204 208	182 706
Trädgårdsskötsel	58 652	0
Snöröjning	59 617	159 335
Sotning	32 492	24 558
Reparationer	923 149	730 572
El	3 034 166	2 893 018
Vatten	1 177 064	534 225
Sophämtning	605 288	431 079
Försäkringspremie	477 746	490 630
Fastighetsavgift bostäder	412 390	402 017
Fastighetsskatt lokaler	316 000	316 000
Övriga fastighetskostnader	159 119	97 716
Kabel-tv/Bredband/IT	522 394	499 737
Förvaltningsarvode ekonomi	263 788	136 712
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	958	2 070
Förvaltningsarvode teknik	222 892	110 613
Teknisk förvaltning utöver avtal	342 188	120 970
Juridiska åtgärder	485 862	183 505
Övriga externa tjänster	10 549	123 691
	11 061 257	9 253 503
Underhåll		
Lokaler	21 205	11 101
Gemensamma utrymmen	230 750	111 150
Tvättstuga	3 584	3 368
Värme	146 630	0
Ventilation	20 694	0
El	157 563	0
Hissar	0	29 331
Lås	2 813	56 262
Parkeringsplatser	468	0
Port/entré	2 760	116 430
Undercentral	410 316	336 487
	996 783	664 129
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	12 058 040	9 917 632

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Porto / Telefon	7 717	24 688
Lokalhyra	91 053	0
Konsultarvode	15 278	76 590
Besiktnings- och utredningskostnader	4 156	0
Revisionsarvoden	96 670	85 045
Panter och överlåtelse	58 803	58 448
Övriga externa kostnader	34 754	77 701
Summa	308 431	322 472

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Styrelsearvoden	374 095	416 413
Sociala kostnader	125 427	108 785
Övrig personalkostnad	91 878	
Summa	591 400	525 198

Not 7 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	127 970 284	125 800 405
-Mark	3 691 380	3 691 380
-Markanläggning	513 000	513 000
-Nyanskaffning	0	2 169 879
Utgående anskaffningsvärden	132 174 664	132 174 664
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-40 980 092	-36 149 227
-Årets avskrivning enligt plan	-3 852 913	-4 830 865
	-44 833 005	-40 980 092
Redovisat värde vid årets slut	87 341 659	91 194 572
Taxeringsvärde		
Byggnader	213 400 000	197 200 000
Mark	121 800 000	149 400 000
	335 200 000	346 600 000
Bostäder	310 000 000	315 000 000
Lokaler	25 200 000	31 600 000
	335 200 000	346 600 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	749 623	749 623
-Nyanskaffningar	337 485	0
	1 087 108	749 623
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-436 307	-326 977
-Årets avskrivning	-79 404	-109 330
	-515 711	-436 307
Redovisat värde vid årets slut	571 397	313 316

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
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

	2025-06-30	2024-06-30
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna Service Stockholm AB	4 967 848	2 614 851
Skattekonto	109 777	151 645
Fordran Fastighetsägarna	0	7 676
Övrigt	6 048	5 710
Summa	5 083 673	2 779 882

Not 11 Långfristiga skulder

	2025-06-30	2024-06-30	Räntesats	Slutbet dag
Stadshypotek	12 000 000	12 000 000	2,75	2026-03-01
Stadshypotek	14 550 000	14 700 000	3,25	2030-04-30
Stadshypotek	12 000 000	12 000 000	2,43	2026-06-30
Stadshypotek	12 000 000	12 000 000	3,53	2026-06-30
Stadshypotek	3 890 000	3 930 000	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	6 825 000	6 895 000	3,85	2027-12-01
Stadshypotek	7 000 000	8 000 000	2,94	2026-03-30
Stadshypotek				
Summa	87 265 000	88 525 000		
Kortfristig skuld	55 890 000	32 000 000		
Långfristig skuld	31 375 000	56 525 000		
	87 265 000	88 525 000		

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

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda hyror & avgifter	1 746 120	2 001 238
Periodisering hyresintäkter	5 250	5 250
Upplupen revisionskostnad	35 000	35 000
Upplupna skötselkostnader	72 084	80 000
Upplupna städkostnader	73 586	32 000
Upplupna räntekostnader	335 976	460 762
Upplupna elkostnader	280 367	0
Upplupna avfallskostnader	60 773	0
Övrigt	166 699	18 517
Summa	2 775 855	2 632 767

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 eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	96 000 000	96 000 000
Summa ställda säkerheter	96 000 000	96 000 000

Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift

Stefan Klåvus
Styrelseordförande

Olof von Elern
Styrelseledamot

Ylva Jörén
Styrelseledamot

Fredrik von Roth
Styrelseledamot

Malin Sannel
Styrelseledamot

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

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor
RSM Stockholm AB

Mattias Ahlborg 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 eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* 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.

Verifikat

Document ID 09222115557560229825

Dokument

Årsredovisning Brf Hytten 2025-06-30

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2025-10-20 16:48:59 CEST (+0200) av Peter
Sohrner (PS)

Färdigställt 2025-10-23 13:39:10 CEST (+0200)

Initierare

Peter Sohrner (PS)

RSM Stockholm AB

peter.sohrner@rsm.se

+46704169202

Signerare

Stefan Klåvus (SK)

hytten@klaavus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN KLÅVUS"

Signerade 2025-10-20 20:07:01 CEST (+0200)

Fredrik von Roth (FvR)

fredrik@vonroth.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK GUSTAV BJÖRNSEN VON ROTH"

Signerade 2025-10-20 20:10:02 CEST (+0200)

Malin Sannel (MS)

malin.brhytten@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Malin Sannel"

Signerade 2025-10-20 16:52:02 CEST (+0200)

Olof von Elern (OvE)

olof.von.elern@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OLOF VON ELERN"

Signerade 2025-10-20 20:15:53 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557560229825

Ylva Joren (YJ)
ylvajoren@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ylva Patricia Jörén"
Signerade 2025-10-20 18:17:12 CEST (+0200)

Mattias Ahlborg Asp (MAA)
aspenjag@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS AHLBORG ASP"
Signerade 2025-10-22 16:59:55 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Richard Lindberg"
Signerade 2025-10-23 13:39:10 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hytten för räkenskapsåret 2024-07-01–2025-06-30

Enligt vår 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 2025 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade Revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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

Den auktoriserade 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 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 jag 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 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 mig 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 betydande brister i den interna kontrollen som Vi identifierat.

Den icke- auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning

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 för räkenskapsåret 2024/2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige, som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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.

Vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 mitt 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor

Mattias Ahlborg Asp
Icke-kvalificerad revisor

Verifikat

Document ID 09222115557560479380

Dokument

RB Brf Hytten 2025-06-30

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-10-23 10:29:23 CEST (+0200) av Peter
Sohrner (PS)

Färdigställt 2025-10-23 13:40:52 CEST (+0200)

Initierare

Peter Sohrner (PS)

RSM Stockholm AB

peter.sohrner@rsm.se

+46704169202

Signerare

Mattias Ahlborg Asp (MAA)

aspenjag@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS AHLBORG ASP"

Signerade 2025-10-23 13:10:22 CEST (+0200)

Richard Lindberg (RL)

richard.lindberg@rsm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Richard Lindberg"

Signerade 2025-10-23 13:40:52 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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 2025 i Brf Hytten org.nr: 716000-0365.

Jag har som lekmannarevisor granskat verksamheten i Brf Hytten för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30, jag har även löpande tagit del av styrelsens beslut och åtgärder för föreningens underhåll och utveckling.

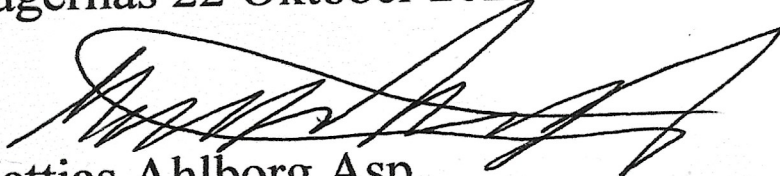
Ävensom för att bedöma om någon styrelseledamot gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda till ersättningsskyldighet.

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

Jag bedömer utifrån min kunskapsnivå att bostadsrättsföreningens verksamhet sköts 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 22 Oktober 2025



Mattias Ahlberg Asp

Lekmannarevisor