Brf Hytten

Org.nr: 716000-0365

Årsredovisning 2025 / 2026

Räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Dokument-ID 09222115557591647547 Signerat SK, OvE, EÅ, PW, FvR, MS, AO, RL

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Hytten, organisationsnummer 716000-0365, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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.

Information om fastigheten
Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-04-08.
Ekonomisk plan registrerades år 1958-04-08.
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket2025-01-15.
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.
Styrelsen bedömer att föreningens underhållsplan är aktuell.

Fastighetsbeteckning: Hytten 1

Värdeår: 1962

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Säte
Föreningens säte är i Täby

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
Summa	**251**	**15 146**

Lokaler upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
Summa	**9**	**906**

Lokaler upplåtna med hyresrätt

Antal	Total yta m²
83	5 183

Garage

Antal platser
41

P-platser

Antal platser
163

Lokaler hyresrätt består av lokaler 2 724 m2 och förråd 2 459 m2

Totalyta (m²):	**21 235**

Dokument-ID 09222115557591647547 Signerat SK, OvE, EÅ, PW, FvR, MS, AO, RL

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

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-11-13.
På stämman deltog 75 medlemmar.

Styrelse

Ledamot	Olof Von Elern
Ledamot	Emilia Åkerman
Ledamot	Peter Wallentin
Ledamot	Stefan Klåvus
Ledamot	Fredrik Von Roth
Ledamot	Malin Sannel
Suppleant	Jan Bladh
Suppleant	Robert Petersson

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.
Firmatecknare har varit två styrelsemedlemmar i förening

Revisor

Auktoriserad revisor	Richard Lindberg
	RSM Sverige AB
Intern revisor	Ann Sessan Elisabeth Orrgård

Valberedning
Valberedningen har bestått av Jarl Ehn
sammankallande, och Ellinor al Haj och Catharina Johansson.

Förvaltning

Föreningens avtal under året:

Avtal	Leverantör
Elleverans	Ellevio AB
Bredband & TV	Ownit AB
Reparationer	JBI Bygg & Inredning AB
Dörrmattor	Stockholms Entrémattor AB
Antikvariskt stöd	Tyréns Sverige AB
Elarbeten	Elbolag1 AB
Bevakning	Larmassistans AB
Asfaltarbeten och värmepanna	Team Wåhlin
Elförbrukning	Fortum Markets AB
Sophämtning	Verdis
Städning	Amaya Service AB
Hissunderhåll	Elevate AB
Projektledare	Robert Vigert Consulting AV
Arkitekt	Rits Arkitekter AB
Fastighetsskötsel	Roslagens Fastighetsservice HB
Ekonomisk förvaltning och fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Dokument-ID 09222115557591647547 Signerat SK, OvE, EÅ, PW, FvR, MS, AO, RL

Underhåll

Föreningen har en aktuell underhållsplan, som sträcker sig till:
2065-01-01

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Planerat underhåll	År
Fasader, balkonger och bjälklag	2024–2030
Översyn av värme- och ventilationssystem	2026–2027
Översyn av stambyte	2027–2028

Tidigare utfört underhåll	År
Fasad- och balkongrenovering	2025–2026
Renovering av f.d. skrädderiet för uthyrning	2025
Uppförande av tre nya sophus. Kameraövervakning i sophus och på tak	2024
Uppförande av tre nya sophus	2023–2024
Bibliotekslokalen iordningställd för uthyrning	2023–2024
Elinstallationer inkl IMD (Individuell Mätning och Debitering	2022–2023
Nya hissar, Dörröppnare till hissar	2022–2023
Takunderhåll	2022–2023
Skyddsrum	2022–2023

Dokument-ID 09222115557591647547 Signerat SK, OvE, EÅ, PW, FvR, MS, AO, RL

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har Fastighetsägarna Service Sverige AB (Förvaltaren) skött såväl fastighetsförvaltning som ekonomisk förvaltning jämte juridisk rådgivning, brandskydd och underhållsplan.
Roslagens Fastighetsservice HB (Rofas) har skött fastighetsskötsel och delar av den normala tekniska förvaltningen som underleverantör till Förvaltaren. Amaya Service AB har skött städningen. Jourbevakning vardagar utanför arbetstid och helger har skötts av Securitas Jourmontör AB. Rondering, bevakning nattetid och störningsjour har skötts av Larmassistans AB. Hissjour är Elevate AB.
Pannrummet har övervakats av Jarl Ehn.
Ekonomi
Avgifter - Månadsavgifterna höjdes med 10 % fr.o.m. 260101 för att stärka föreningens ekonomi och för att möta framtida avskrivningskostnader. Avskrivningarna har stabiliserats på en lägre nivå efter tre år av nedskrivning av uttjänta maskiner och inventarier. Före avskrivningar visade föreningen en marginal på 19 %, efter avskrivningar ett överskott på 0,5 %.
Styrelsen rekommenderar fortsatt en uppbyggnad av underhållsfonden för kommande projekt enligt underhållsplanen.
Hyror
39 % av föreningens intäkter kommer från annat än medlemsavgifter, fr.a. från uthyrning av lokaler. I stort sett är alla tillgängliga lokaler, förråd och p-platser uthyrda. Det gamla "skrädderiet", som var i dåligt skick efter den senaste hyresgästen, renoverades och är nu uthyrt till ett hundspa, som redan är fullbokat, efter några månader i drift.
Lån
Under året har låneskulderna kunnat minskas med drygt 1 milj kr. Räntenivån har under året sjunkit en aning varför räntekostnaden minskat med ca 100.000 kr.
Förvaltning
Sedan maj 2022 är det Fastighetsägarna Service Stockholm AB för är föreningens förvaltare. Detta är det fjärde året med denna förvaltare. Då samarbetet har varit gott har avtalet förlängts med ytterligare ett år. Styrelsen ser en stor fördel i att ha många delar i förvaltarskapet samlat under en hatt.
Underhållsplan
Underhållsplanen från 2015 har under året uppdaterats. Den sträcker sig 50 år framåt i tiden. Styrelser byts ut med jämna mellanrum, varför det är viktigt att en plan finns, som nya styrelser kan hålla sig till.
Parkeringar
Efter en tillfällig brist på p-platser, när de nya sophusen byggdes, är köläget för p-plats åter i balans. Energikostnader
Föreningen är helt beroende av köp av el, särskilt under vintern, när bergvärmen inte räcker till. För att undvika plötsliga fluktuationer i elpriset har styrelsen terminssäkrat elpriset för både 2026 och 2027.
Balkonger och fasader
Ansökan om byggnadslov för renoveringen har lämnats in till Täby kommun i slutet av verksamhetsåret. Projektledare är Robert Vigert Consulting AB och arkitekt är Rits Arkitekter AB.
Reparationer
I okt arrangerades en stamspolning av fastigheternas stammar. Det bör göras vart 5e år. Tyvärr drabbades en kontorslokal och en lägenhet i Storhytten av svåra översvämningar i samband med detta, med dryga reparationer som följd. Föreningens fastighetsförsäkring har kunnat täcka det mesta av kostnaderna. Det är förklaringen varför omsättningen detta är är ovanligt hög. Tyvärr har det påverkat resultatet för året negativt. Återstår förhandlingar med spolföretaget om kompensation för föreningens utgifter.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 353 st. Under året har 27 tillkommit samt 41 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 339 st.

Dokument-ID 09222115557591647547 Signerat SK, OvE, EÅ, PW, FvR, MS, AO, RL

Flerårsöversikt

	2025/2026	2024/2025	2023/2024	2022/2023
Nettoomsättning, tkr	19 285	18 319	16 883	15 193
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 781	- 888	- 518	- 2 116
Soliditet[1], %	7	8	9	9
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	904	796	751	687
Skuldsättning / kvm totalyta	4 050	4 109	4 152	4 211
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	5 358	5 436	5 845	5 961
Sparande / kvm	179	190	239	
Räntekänslighet	6.3	6.8	7.3	17.5
Energikostnad / kvm	213	198	161	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	65	68	68	

[1] Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Årets förlust består av stora avskrivningskostnader och ej budgeterade skadekostnader till följd av översvämningar. Styrelsen bedömer att en avgiftshöjning fr.o.m. 270101 är nödvändig. Föreningen avser att försälja två st hyreslägenheter, vilket kommer att stärka föreningens egna kapital under året.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 1 260 000 kronor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

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

Dokument-ID 09222115557591647547 Signerat SK, OvE, EÅ, PW, FvR, MS, AO, RL

Förändringar i eget kapital

	Insatser/Upplåtelser	Fondför för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	3 336 245	16 210 817	- 10 317 865	- 887 542	**8 341 655**
Resultatdisposition enl föreningsstämma:		1 005 600	-1 005 600		**0**
Förändring av fond för yttre underhåll		-996 783	996 783		**0**
Balanseras i ny räkning			-887 542	887 542	**0**
Årets resultat				-1 781 016	**-1 781 016**
Belopp vid årets utgång	**3 336 245**	**16 219 634**	**- 11 214 224**	**- 1 781 016**	**6 560 639**

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	- 11 214 224
Årets resultat	- 1 781 016
Totalt	**- 12 995 240**

Avsättning till yttre fond	1 005 600
Uttag ur yttre fond	- 1 590 091
Balanseras i ny räkning	- 12 410 749
Summa	**- 12 995 240**

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Dokument-ID 09222115557591647547 Signerat SK, OvE, EÅ, PW, FvR, MS, AO, RL

Resultaträkning

	Not	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*2*	19 284 638	18 319 171
Övriga rörelseintäkter	*3*	1 929 254	457 261
Summa rörelseintäkter		**21 213 892**	**18 776 432**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	*4*	-14 088 441	-11 499 136
Övriga externa kostnader	*5*	-1 411 220	-867 335
Personalkostnader	*6*	-613 883	-591 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 997 687	-3 932 317
Summa rörelsekostnader		**-20 111 231**	**-16 890 188**
RÖRELSERESULTAT		**1 102 661**	**1 886 244**
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*7*	67 160	151 223
Räntekostnader och liknande resultatposter	*8*	-2 950 837	-2 925 009
Summa finansiella poster		**-2 883 677**	**-2 773 786**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 781 016**	**-887 542**
ÅRETS RESULTAT		**-1 781 016**	**-887 542**

Dokument-ID 09222115557591647547 Signerat SK, OvE, EÅ, PW, FvR, MS, AO, RL

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2026-06-30	2025-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*9*	83 590 165	87 341 659
Pågående nyanläggningar	*10*	1 259 942	238 667
Inventarier, verktyg och installationer	*11*	430 120	571 397
Summa materiella anläggningstillgångar		**85 280 227**	**88 151 723**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		1 289 516	1 289 516
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 289 516**	**1 289 516**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**86 569 743**	**89 441 239**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		350 795	357 690
Övriga fordringar	*12*	5 585 936	5 118 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*13*	671 671	625 613
Summa kortfristiga fordringar		**6 608 402**	**6 102 026**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 754 853	3 131 348
Summa kassa och bank		**2 754 853**	**3 131 348**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**9 363 255**	**9 233 374**
SUMMA TILLGÅNGAR		**95 932 998**	**98 674 613**

Upplysning om föreningens likvida medel

I kassa och bank ingår inte transaktionskontot hos Fastighetsägarna. Information om föreningens totala likvida medel framgår i stället av kassaflödesanalysen, där både bankmedel och medel på transaktionskontot hos Fastighetsägarna ingår.

Dokument-ID 09222115557591647547 Signerat SK, OvE, EÅ, PW, FvR, MS, AO, RL

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	*14*	3 336 245	3 336 245
Fond för yttre underhåll		16 219 634	16 210 817
Summa bundet eget kapital		**19 555 879**	**19 547 062**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 214 224	-10 317 865
Årets resultat		-1 781 016	-887 542
Summa fritt eget kapital		**-12 995 240**	**-11 205 407**
SUMMA EGET KAPITAL		**6 560 639**	**8 341 655**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	*15 , 16*	43 155 000	31 375 000
Summa långfristiga skulder		**43 155 000**	**31 375 000**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**43 155 000**	**31 375 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		405 475	181 505
Övriga skulder	*17*	126 804	110 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*18*	2 835 080	2 775 855
Skulder till kreditinstitut	*16*	42 850 000	55 890 000
Summa kortfristiga skulder		**46 217 359**	**58 957 958**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**46 217 359**	**58 957 958**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**95 932 998**	**98 674 613**

Dokument-ID 09222115557591647547 Signerat SK, OvE, EÅ, PW, FvR, MS, AO, RL

Kassaflödesanalys

	Not	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 102 661	1 886 244
Avskrivningar		3 997 687	3 932 317
Summa		**5 100 348**	**5 818 561**
Erhållen ränta		67 160	151 223
Erlagd ränta		-2 950 837	-2 925 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**2 216 671**	**3 044 775**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Okning(-)Minskning(+) av kundfordringar		6 895	15 909
Okning(-)Minskning(+) av fordringar		90 729	4 312
Okning(+)Minskning(-) av leverantörsskulder		223 970	-237 399
Okning(+)Minskning(-) av kortfristiga skulder		-120 039	22 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 418 226**	**2 849 601**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-104 915	-337 485
Pågående arbete		-1 021 275	-189 461
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 126 190**	**-526 946**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Okning(+)Minskning(-) av skuld till kreditinstitutet		-1 260 000	-1 260 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 260 000**	**-1 260 000**
Årets kassaflöde		**32 036**	**1 062 655**
Likvida medel vid årets början		**8 099 196**	**7 036 541**
Likvida medel vid årets slut		**8 131 432**	**8 099 196**

Dokument-ID 092221155575916475 47 Signerat SK, OvE, EÅ, PW, FvR, MS, AO, RL

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Värderingsprinciper
Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

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.

Avskrivningar
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter:
Stomme, grund och stomkompletteringar/innerväggar 100 år
Värme och sanitet 100 år
El 20–63 år
Fasad 5 år
Yttertak 10–18 år
Hiss 5–10 år
Bergvärme 50 år
Värmepumpar 15 år
Frånluftsvärmepump 25 år
Solceller 20 år
Radiatorer 50 år
Fönster 30 år
Fiberinstallation 15 år
Ventilation lokaler 25 år
Låsbyte 24 år
Laddstolpar elbil 10 år
Inventarier 5–10 år
Säkerhetsdörr 10 år
Skyddsrum 10 år

Övriga tillgångar och skulder
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell

Dokument-ID 09222115557591647547 Signerat SK, OvE, EÅ, PW, FvR, MS, AO, RL

bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Not 2. Nettoomsättning	**2025/2026**	**2024/2025**
Årsavgifter bostäder	12 915 734	12 062 032
Årsavgifter lokaler	814 388	757 146
Hyror bostäder	55 352	111 144
Hyror lokaler	3 789 998	3 734 361
Inviduell mätning el och varmvatten	780 382	857 956
Hyror garage och parkering	778 684	670 495
Avgifter informationsöverföring	9 840	12 040
Övriga intäkter	140 260	113 997
Totalt nettoomsättning	**19 284 638**	**18 319 171**

Not 3. Övriga rörelseintäkter	**2025/2026**	**2024/2025**
Försäkringsersättning	998 123	0
Övriga intäkter	931 131	457 261
Totalt övriga rörelseintäkter	**1 929 254**	**457 261**

Not 4. Driftskostnader	**2025/2026**	**2024/2025**
El	3 493 691	3 034 166
Vatten	1 027 019	1 177 064
Sophämtning	701 209	605 288
Tillsyn, besiktning och kontroller	356 508	422 702
Fastighetsskötsel, lokalvård och trädgård	606 936	613 650
Sanering och skadegörelse	30 695	3 252
Snöröjning	86 371	59 617
Förvaltningsavtalskostnader	1 102 377	829 826
Kabel-TV/bredband	547 198	518 313
Fastighetsförsäkring	504 782	477 746
Ersättning	16 238	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	688 172	728 390
Övriga driftskostnader	52 636	133 198
Reparationer	2 400 311	923 149
Underhåll	1 590 091	996 783
Totalt driftskostnader	**13 204 231**	**10 523 145**

Dokument-ID 09222115557591647547 Signerat SK, OvE, EÅ, PW, FvR, MS, AO, RL

Not 5. Övriga externa kostnader

	2025/2026	2024/2025
Transportkostnader	750	0
Medlemsavgifter	10 030	16 123
Revisionsarvode	105 544	96 670
Telefon/data och administration	50 747	73 221
Kundförluster	310 025	0
Juridiska åtgärder	556 303	485 862
Förbrukningsinventarier och varuinköp	26 218	8 112
Konsultkostnader	159 667	19 434
Hyror, arrenden och leasing	43 750	91 053
Övriga externa tjänster	17 033	0
Övriga förvaltningskostnader	131 154	76 861
Totalt övriga externa kostnader	**1 411 220**	**867 335**

Not 6. Personalkostnader

	2025/2026	2024/2025
Styrelsearvoden	388 640	388 905
Övriga ersättningar	112 000	77 068
Sociala avgifter	113 243	125 427
Totalt personalkostnader	**613 883**	**591 400**

Not 7. Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025/2026	2024/2025
Ränteintäkter, övriga	67 160	151 223
Totalt ränteintäkter och liknande resultatposter	**67 160**	**151 223**

Not 8. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025/2026	2024/2025
Räntekostnader, övriga	2 950 837	2 925 009
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	**2 950 837**	**2 925 009**

Dokument-ID 09222115557591647547 Signerat SK, OvE, EÅ, PW, FvR, MS, AO, RL

Not 9. Byggnader och mark

	2026-06-30	2025-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	127 970 284	127 970 284
Anskaffningsvärde mark	3 691 380	3 691 380
Anskaffningsvärde markanläggningar	513 000	513 000
Årets anskaffning ombyggnad	104 915	0
Utgående anskaffningsvärden	**132 279 579**	**132 174 664**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 44 833 005	- 40 980 092
Årets avskrivningar	- 3 856 410	- 3 852 913
Utgående avskrivningar	**-48 689 415**	**-44 833 005**
Utgående redovisat värde	**83 590 164**	**87 341 659**
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	213 400 000	213 400 000
Taxeringsvärde mark	121 800 000	121 800 000
	335 200 000	**335 200 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	310 000 000	310 000 000
Lokaler	25 200 000	25 200 000
	335 200 000	**335 200 000**

Not 10. Pågående nyanläggningar

	2026-06-30	2025-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	238 667	0
Inköp	1 021 275	238 667
Utgående anskaffningsvärden	**1 259 942**	**238 667**
Utgående redovisat värde	**1 259 942**	**238 667**

Not 11. Inventarier, maskiner och installationer

	2026-06-30	2025-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 087 108	749 623
Inköp	0	337 485
Utgående anskaffningsvärden	**1 087 108**	**1 087 108**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 515 711	- 436 307
Årets avskrivningar	- 141 277	- 73 780
Utgående avskrivningar	**- 656 988**	**- 510 087**
Utgående redovisat värde	**430 120**	**577 021**

Not 12. Övriga fordringar

	2026-06-30	2025-06-30
Avräkningskonto	5 376 379	4 967 848
Övriga fordringar	209 357	150 875
Summa	**5 585 736**	**5 118 723**

Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Förutbetalda kostnader	654 230	596 091
Upplupna ränteintäkter	17 641	29 522
Summa	**671 871**	**625 613**

Dokument-ID 092221155557591647547 Signerat SK, OvE, EÅ, PW, FvR, MS, AO, RL

Not 14. Medlemsinsatser

	2026-06-30	2025-06-30
Medleminsatser	1 790 245	1 790 245
Upplåtelseavgifter	1 545 000	1 545 000
Summa	**3 335 245**	**3 335 245**

Not 15. Ställda säkerheter

	2026-06-30	2025-06-30
Fastighetsinteckningar	96 000 000	96 000 000
Summa:	**96 000 000**	**96 000 000**

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2026-06-30	Belopp 2026-06-30	Belopp 2025-06-30
Stadshypotek	2030-04-30	3,25 %	14 400 000	14 550 000
Stadshypotek	2028-12-01	3,85 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2027-12-01	3,85 %	6 755 000	6 825 000
Stadshypotek	2026-09-01	2,50 %	2 850 000	3 890 000
Stadshypotek	2027-03-01	2,45 %	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	2027-03-30	3,07 %	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	2027-06-30	2,68 %	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	2028-06-30	2,83 %	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	2026-09-30	2,65 %	12 000 000	12 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			**86 005 000**	**87 265 000**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-42 850 000	-31 375 000
			43 155 000	**55 890 000**

Not 17. Övriga skulder

	2026-06-30	2025-06-30
Moms	-103 620	-112 186
Övriga kortfristiga skulder	226 824	222 784
Depositioner	3 600	0
Summa	**126 804**	**110 598**

Not 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Förskottsbetalda hyror och avgifter	1 780 318	1 751 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	889 639	688 510
Upplupna räntekostnader	165 124	335 976
Summa	**2 835 081**	**2 775 856**

Dokument-ID 09222115557591647547 Signerat SK, OvE, EÅ, PW, FvR, MS, AO, RL

Not 19. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Underskrifter

Täby enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-08-19

Olof Von Elern
Ledamot

Emilia Åkerman
Ledamot

Peter Wallentin
Ledamot

Stefan Klåvus
Ledamot

Fredrik Von Roth
Ledamot

Malin Sannel
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor
RSM Sverige AB

Ann Sessan Elisabeth Orrgård
Intern revisor

Dokument-ID 09222115557591647547 Signerat SK, OvE, EÅ, PW, FvR, MS, AO, RL

Verifikat

Dokument-ID 09222115557591647547

Dokument

Årsredovising Brf Hytten 260630
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2026-10-08 15:19:50 CEST (+0200) av Peter Sohrner (PS)
Färdigställt 2026-10-08 19:35:27 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Stefan Klåvus (SK)
hytten@klaavus.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEFAN KLÅVUS"
Signerade 2026-10-08 15:30:52 CEST (+0200)

Olof von Elern (OvE)
olof.von.elern@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLOF VON ELERN"
Signerade 2026-10-08 16:23:11 CEST (+0200)

Emilia Åkerman (EÅ)
emiliaakermanmail@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Emilia Charlotta Åkerman"
Signerade 2026-10-08 15:22:27 CEST (+0200)

Peter Wallentin (PW)
peter_wallentin@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER WALLENTIN"
Signerade 2026-10-08 17:02:50 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Dokument-ID 09222115557591647547

Fredrik von Roth (FvR) fredrik@vonroth.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK GUSTAV BJÖRNSON VON ROTH" Signerade 2026-10-08 15:53:07 CEST (+0200)	Malin Sannel (MS) malin.brfhytten@gmail.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Malin Sannel" Signerade 2026-10-08 15:35:29 CEST (+0200)
Ann Orrgård (AO) ann@redisa.se Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sessan Ann Elisabeth Orrgård" Signerade 2026-10-08 15:26:06 CEST (+0200)	Richard Lindberg (RL) richard.lindberg@rsm.se Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Richard Lindberg" Signerade 2026-10-08 19:35:27 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 2025-07-01—2026-06-30

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 2026 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 2025/2026 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.

Anmärkning

Föreningen har vid ett tillfälle betalt mervärdeskatt med felaktigt belopp.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor

Ann Orrgård
Icke-kvalificerad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557591650240

Dokument

Revisionsberättelse Brf Hytten 260630
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-10-08 15:24:21 CEST (+0200) av Peter Sohrner (PS)
Färdigställt 2026-10-08 19:36:38 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Ann Orrgård (AO)
ann@redisa.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sessan Ann Elisabeth Orrgård"
Signerade 2026-10-08 15:28:15 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Richard Lindberg"
Signerade 2026-10-08 19:36:38 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