

# Brf Hytten

Org.nr: 716000-0365

## Årsredovisning 2019 / 2020

Räkenskapsåret 20190701 - 20200630

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Hytten, organisationsnummer 716000-0365, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30. 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 samt däri åt vissa av sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

#### **Beskattning**

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningens säte är i Täby

#### **Föreningen disponerar tomten genom:**

Äganderätt

#### **Försäkring**

Fastigheten har genom Bostadsrätterna varit fullvärdeförsäkrad hos Protector, där även medlemmarnas bostadsrättstillägg är inkluderat. I försäkringen ingår skadedjursanering samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Från och med maj 2020 är fastigheten fullvärdeförsäkrad hos Folksam med samma villkor.

#### **Styrelse**

Ordförande Ann Orrgård  
Ledamot Ulla Thedin  
Ledamot Jarl Ehn  
Ledamot Marcus Leo  
Ledamot Mattias Karlsson  
Suppleant Mikael Kastenfalk  
Suppleant John Ragnarsson

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-12-05

#### **Revisor**

Extern Richard Lindberg  
RSM Stockholm AB  
Intern Mattias Ahlberg Asp

#### Suppleant

Extern Anneli Rickardsson  
RSM Stockholm AB  
Intern Charlotte Ceder

### Information om fastigheten

Föreningens adresser:  
Radarvägen 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, TÄBY

Nybyggnadsår: 1960, 1962  
Värdeår: 1962

Fastighetsbeteckning: Hytten 1

De på fastigheten uppförda husen innehåller 251 (251) bostadsrättslägenheter, 2 (2) hyreslägenheter, 11 (11) bostadsrättslokaler samt 17 hyreslokaler och 38 lager/förråd. Total yta uppgår till 21 664 kvm. Fastigheten inrymmer ett garage för 41 bilar och 5 motorcyklar. Inom föreningens ytterområden finns 178 markerade parkeringsplatser, varav 102 st hyrs ut med elstolpe, 6 st för uppställning av husvagn, släpvagn eller lastfordon och 4 st hyrs ut med laddningsstolpe för elbil. 51 st parkeringsplatser kan nyttjas obegränsat om man har boendetillstånd och 15 st platser är kundparkeringar.

#### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	83	2 606
2 rok	31	1 781
3 rok	137	10 584
4 rok	2	175
<b>Summa</b>	<b>251</b>	<b>15 146</b>

#### Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	2	84
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>84</b>

**Totalt antal bostadslägenheter: 253**

**Totalyta (m<sup>2</sup>): 21 664**

#### Lokaler upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
	7	2 568

#### Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
Lokaler	17	2 330
Förråd	38	1 620

### FÖRVALTNING

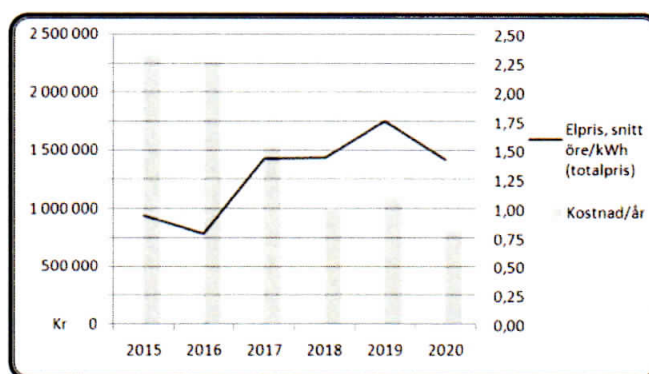
Under verksamhetsåret har FRUBO AB skött den kamerala förvaltningen, samt delar av den normala tekniska förvaltningen. Roslagens Fastighetsservice HB, Rofas, har skött fastighetsskötseln samt delar av den normala tekniska förvaltningen som underentreprenör till FRUBO AB. Lokalvårdsentreprenör har under året varit Amaya Service AB. Jourbevakning vardagar utanför ordinarie arbetstid, lördagar och söndagar har skötts av Securitas Jourmontör AB. Föreningen har sedan 2015-01-01 serviceavtal med Trygga Hiss AB avseende fastighetens hissar.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under sommaren skedde en upphandling av föreningens lån, vilket sänkte räntan avsevärt.
- Bageriet har flyttat ut.
- Förhandlingar med kommunen pågår om att de ska flytta tillbaka biblioteket till centrum, med bättre åtkomlighet för alla.
- Fönsterblecken på Stor-Hyttens södersida är ordentligt fastsatta.
- Fiber har installerats i samtliga lägenheter och i ett antal lokaler.
- Rökförbudet vid entréerna är genomfört, och papperskorgar och askkoppar uppsatta en bit bort från entréerna.
- Motorn till garageporten är bytt.
- Lastkajens större port är bytt.
- Det som tidigare var Translevs lokal på torget är nu uppdelad i tre mindre lokaler.
- Renovering av tvättavdelningen i Stor-Hytten har pågått under sommaren.

### ENERGI/UPPVÄRMNING

Under 2016 och 2017 har föreningen arbetat med att byta ut den gamla el-/oljeuppvärmningen till ett nytt system med bergvärme, frånluftåtervinning och solceller, samt byte till energifönster och bättre radiatorer, både i lägenheterna och i lokalerna. Det senaste året har föreningen minskat sin energiförbrukning med ungefär 2,7 GWh jämfört med före bytet av värmesystem. I nedanstående diagram kan man se att trots att elpriset har gått upp, så har föreningens kostnader minskat avsevärt. Årtalen på den vågräta axeln refererar till räkenskapsårets slut.



### EKONOMI

Under året har föreningen amorterat 3 Mkr, och planerar att amortera ytterligare 2 Mkr under hösten. Föreningen anser sig ha krav på IQS för att dessa inte ansökte om statligt bidrag till solceller i tid som de skulle ha gjort enligt offerten, vilket gjorde att föreningen gick miste om detta bidrag på 327 500 kr. IQS förnekar dock detta och menar att de inte har gjort fel. IQS har enligt styrelsen även behandlat en förskotts faktura på 575 000 felaktigt, vilket de förnekar. Dessa två ärenden håller styrelsen på att driva, och en advokat arbetar nu med stämningsansökan.

## Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	327
Tillkommande medlemmar under året	51
Avgående medlemmar under året	48
Under året har 38 överlåtelser skett.	

**251** bostadsrätter

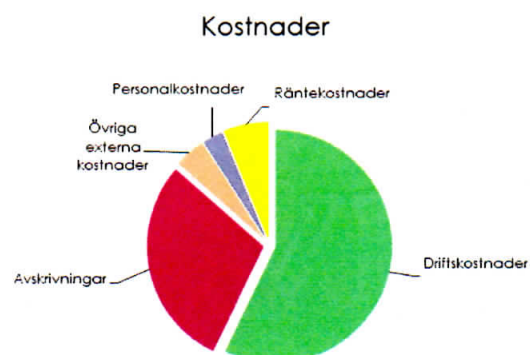
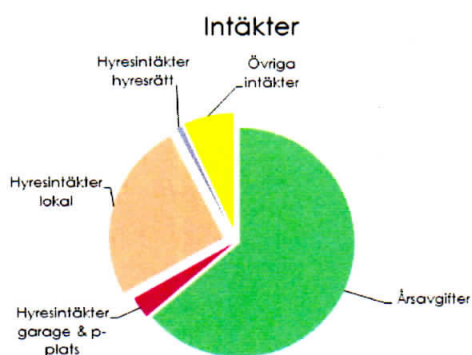
**330** medlemmar vid räkenskapsårets slut

1 bostadsrätt har återköpts och upplåtits i 3 nya bostadsrätter.

## Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning, tkr	12 815	13 160	12 722	12 376
Årsavgifter, tkr	9 579	9 605	9 124	9 124
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 658	999	3 036	4 979
Soliditet <sup>1</sup> , %	27	23	13	10
Balansomslutning	103 715	105 366	103 099	102 571
<b>Föreningen, kr</b>				
Skuld/kvm totalyta	3 877	4 016	4 016	3 924
Snittränta, %	0,91	0,92	1,02	1
<b>Bostadsrätten, kr</b>				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	541	542	563	563
Skuld/kvm bostadsrättsyta	4 742	4 911	4 911	4 798

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



## Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 3 000 000 kronor.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Övriga fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 790 245	1 546 000	9 339 168		1 074 684	998 683
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			1 392 200		-1 392 200	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning					998 683	-998 683
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat						2 658 279
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 790 245</b>	<b>1 546 000</b>	<b>10 731 368</b>		<b>681 167</b>	<b>2 658 279</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	681 166
Årets resultat	2 658 279
<b>Totalt</b>	<b>3 339 445</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	892 200
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes utöver stadgar	2 000 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	447 245
<b>Totalt</b>	<b>3 339 445</b>

Avsättning baseras på föreningens stadgar.

## Resultaträkning

	Not	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	1	12 815 242	13 160 276
Övriga rörelseintäkter	2	1 146 539	183 850
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>13 961 781</b>	<b>13 344 126</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	3	-6 385 587	-6 840 547
Administration och förvaltning	4	-488 678	-988 327
Personalkostnader	5	-326 053	-368 576
Avskrivningar		-3 408 095	-3 232 380
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-10 608 413</b>	<b>-11 429 830</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>3 353 368</b>	<b>1 914 296</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		201	221
Räntekostnader och liknande resultatposter		-695 290	-915 834
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-695 089</b>	<b>-915 613</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 658 279</b>	<b>998 683</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>2 658 279</b>	<b>998 683</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 658 279</b>	<b>998 683</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-06-30	2019-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	93 685 997	92 429 006
Inventarier, verktyg och installationer	7	64 214	72 614
Pågående nyanläggningar		1 989	4 511 173
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>93 752 200</b>	<b>97 012 793</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	8	1 289 516	1 289 516
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 289 516</b>	<b>1 289 516</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>95 041 716</b>	<b>98 302 309</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		71 160	50 465
Skattefordringar		253	253
Övriga fordringar	9	575 031	580 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	665 512	394 892
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 311 956</b>	<b>1 026 042</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		7 361 344	6 037 479
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 361 344</b>	<b>6 037 479</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 673 300</b>	<b>7 063 521</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>103 715 016</b>	<b>105 365 830</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-06-30	2019-06-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 336 245	3 336 245
Fond för yttre underhåll		10 731 368	9 339 168
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 067 613</b>	<b>12 675 413</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		681 166	1 074 684
Årets resultat		2 658 279	998 683
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 339 445</b>	<b>2 073 367</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 407 058</b>	<b>14 748 780</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	84 000 000	87 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>84 000 000</b>	<b>87 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		458 638	1 669 338
Skatteskulder		35 807	22 651
Övriga skulder		85 536	31 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 727 977	1 893 382
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 307 958</b>	<b>3 617 050</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>103 715 016</b>	<b>105 365 830</b>

# Noter

## Redovisningsprinciper

---

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1).

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Värderingsprinciper resultaträkning

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

#### Ersättning till anställda

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner har utbetalats. Till styrelse och internrevisor har arvode utbetalats.

### Värderingsprinciper balansräkning

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Stomme	130	
Grund	130	
Stomkompletteringar/innerväggar	130	
Värme och sanitet	50	
El	60	
Ytskikt allmänna utrymmen	20	
Fasad	90	
Yttertak	20	
Hiss	30	
Restpost	60	
Bergvärme	50	
Värmepumpar	15	
Frånluftsvärmepump	25	
Solceller	20	
Radiatorer	50	
Fönster	30	
Fiberinstallation	15	
Ventilation lokaler	25	

Uppskattningar och bedömningar

Inga uppskattningar eller bedömningar har gjorts utöver uppdelningen av fastigheten i komponenter som gjordes i samband med övergången till K3. På varje balansdag görs från och med 2015 en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioden för avskrivningsbara tillgångar. Osäkerheten i dessa beror på teknisk inkurans som kan förändra användningen av fastigheten.

Osäkra fordringar finns per 2020-06-30.

<b>Not 1. Nettoomsättning</b>	<b>2019/2020</b>	<b>2018/2019</b>
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	8 909 484	8 909 484
Lokaler	670 000	670 000
Övriga årsavgifter	0	25 765
	<b>9 579 484</b>	<b>9 605 249</b>
<b>Hysesintäkter</b>		
Bostäder	105 840	101 010
Lokaler	2 544 477	2 716 189
Fastighetsskatt	149 043	160 946
Garage och p-platser	480 460	476 420
Övriga hyresintäkter	179 677	150 945
	<b>3 459 497</b>	<b>3 605 510</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Debiterade vatten och energikostnader	0	4 095
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-226 919	-54 578
Övriga avgifter	3 180	0
	<b>-223 739</b>	<b>-50 483</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>12 815 242</b>	<b>13 160 276</b>
<b>Not 2. Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2019/2020</b>	<b>2018/2019</b>
Återvunna tidigare avskrivna avgifts- och hyresfordringar	653	0
Erhållna bidrag	24 663	0
Övriga ersättningar och intäkter	1 121 223	183 850
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 146 539</b>	<b>183 850</b>

<b>Not 3. Drifkostnader</b>	<b>2019/2020</b>	<b>2018/2019</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	525 163	663 613
Uppvärmning	830 459	1 113 678
Vatten	497 894	468 967
Sophämtning	327 211	311 634
	<b>2 180 728</b>	<b>2 557 892</b>
<b>Funktionell anläggningsservice</b>		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	7 095	0
Hissbesiktning	9 627	9 255
Grundavtal hiss	16 555	16 555
Obligatoriska service och besiktningkostnader	0	39 857
Teknisk förvaltning	139 334	136 691
	<b>172 611</b>	<b>202 358</b>
<b>Köpta tjänster</b>		
Fastighetsskötsel	662 749	643 410
Fastighetsstäd	468 212	320 599
Klostersanering	13 954	0
Snöröjning	18 483	90 142
Bevakningskostnader	8 542	15 311
	<b>1 171 940</b>	<b>1 069 461</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Bredband	110 097	6 697
TV	231 972	193 822
	<b>342 069</b>	<b>200 519</b>
<b>Övriga drifkostnader</b>		
Försäkring	365 341	257 249
Försäkringsskador	0	4 588
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	645 537	632 381
Förbrukningsmaterial	12 445	22 390
Förbrukningsinventarier	15 112	17 230
	<b>1 038 434</b>	<b>933 838</b>
<b>Reparation</b>		
Byggnad	1 200 166	1 287 217
Hiss	30 093	29 263
Garage och p-platser	0	32 260
VVS	107 470	401 460
Ventilation	31 120	17 281
Gård/trädgård	84 774	108 998
Material	26 182	0
	<b>1 479 805</b>	<b>1 876 479</b>
<b>Totalt drifkostnader</b>	<b>6 385 587</b>	<b>6 840 547</b>

<b>Not 4. Administration och förvaltning</b>	<b>2019/2020</b>	<b>2018/2019</b>
<b>Medlems- och föreningsavgifter</b>		
Bostadsrätterna	10 550	10 350
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	261 902	257 676
Extra ekonomisk förvaltning	8 062	5 076
	<b>269 964</b>	<b>262 752</b>
<b>Revision</b>		
Revisionsarvode	66 119	56 650
<b>Försäkringar och övriga riskkostnader</b>		
Advokat- och rättegångskostnader	34 460	95 115
<b>Övriga kostnader</b>		
Bankkostnader	8 178	9 659
Föreningsomkostnader	30 730	44 815
Övriga omkostnader	68 677	508 986
	<b>107 584</b>	<b>563 460</b>
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>488 678</b>	<b>988 327</b>

<b>Not 5. Personalkostnader</b>	<b>2019/2020</b>	<b>2018/2019</b>
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	261 870	296 430
Sociala kostnader	64 183	72 146
	<b>326 053</b>	<b>368 576</b>
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>326 053</b>	<b>368 576</b>

<b>Not 6. Byggnader och mark</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	111 015 530	111 015 530
Anskaffningsvärde mark	3 691 380	3 691 380
Omklassificeringar	4 656 686	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>119 363 596</b>	<b>114 706 910</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 22 277 904	- 19 053 924
Årets avskrivningar	- 3 399 695	- 3 223 980
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-25 677 599</b>	<b>-22 277 904</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>93 685 997</b>	<b>92 429 006</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	160 200 000	160 200 000
Taxeringsvärde mark	137 200 000	137 200 000
	<b>297 400 000</b>	<b>297 400 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	269 000 000	269 000 000
Lokaler	28 400 000	28 400 000
	<b>297 400 000</b>	<b>297 400 000</b>
<b>Not 7. Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	259 560	259 560
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>259 560</b>	<b>259 560</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 186 946	- 178 546
Årets avskrivningar	- 8 400	- 8 400
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-195 346</b>	<b>-186 946</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>64 214</b>	<b>72 614</b>
<b>Not 8. Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	1 289 516	1 289 516
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 289 516</b>	<b>1 289 516</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 289 516</b>	<b>1 289 516</b>
Varav andra långfristiga värdepappersinnehav, 1.800 kronor och andelar i Brf Hytten 1.287.716 kronor.		
<b>Not 9. Övriga fordringar</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Osäker fordran IQS/Energikomfort, under utredning	575 031	575 031
Täby kommun	0	5 401
<b>Summa</b>	<b>575 031</b>	<b>580 432</b>

<b>Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Fastighetsförsäkring	402 349	284 345
FRUBO AB	101 109	56 207
Com Hem/Ownit AB	132 066	48 924
Bostadsrätterna	5 325	5 225
Statligt stöd Covid-19	24 663	0
Övriga	0	191
<b>Summa</b>	<b>665 512</b>	<b>394 892</b>

#### Not 11. Skulder till kreditinstitut

	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2020-06-30</b>	<b>Belopp 2020-06-30</b>	<b>Belopp 2019-06-30</b>
Stadshypotek 61115	2020-09-04	0,91 %	13 000 000	13 000 000
Stadshypotek 46313	2020-07-03	0,91 %	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek 241730	2020-09-04	0,81 %	10 967 500	13 000 000
Stadshypotek 85260	2020-09-11	0,91 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek 139360	2020-12-01	1,05 %	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek 862863	2020-07-03	0,91 %	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek 189686	2021-06-30	0,83 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek 862860	2020-07-03	0,91 %	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek 283166	2020-09-11	0,91 %	4 032 500	5 000 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>84 000 000</b>	<b>87 000 000</b>

Skuld som förfaller senare än fem år uppgår till 84 000 000 kronor.

<b>Not 12. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Upplupen revisionskostnad	54 000	53 000
Periodisering x-området 20/21	20 536	20 184
Upplupna fastighetskostnader	68 913	64 740
Styrelsearvoden	157 120	178 880
Upplupna räntekostnader	118 559	122 966
Upplupna arbetsgivaravgifter	37 668	41 732
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter	1 271 182	986 881
Ej utbetald förlikningskostnad	0	425 000
<b>Summa</b>	<b>1 727 978</b>	<b>1 893 383</b>

Not 13. Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	87 000 000	87 000 000
<b>Summa:</b>	<b>87 000 000</b>	<b>87 000 000</b>

## Underskrifter

Täby den 9 / 11 2020



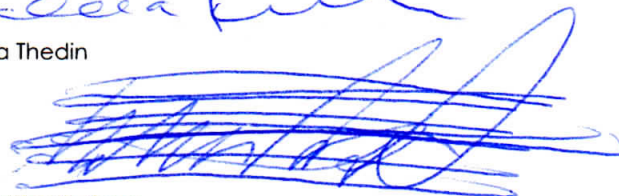
Ann Orrgård



Ulla Thedin



Jarl Ehn



Mattias Karlsson



Mikael Kastenfalk



Mikael Kastenfalk ersätter Marcus Leo som suppleant.

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 11-09



Richard Lindberg  
RSM Stockholm AB



Mattias Ahlberg Asp  
Internrevisor



## 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 2019-07-01–2020-06-30.

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 2020 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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

*W*

på fel, 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 2019-07-01-2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar behandlar vinsten 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9 november 2020



Richard Lindberg  
Auktoriserad revisor

# Revisors Rapport

Till Årsstämma 2020-12-03 i Brf Hytten med org.nr: 716000-0365.

Jag har som lekmannarevisor granskat verksamheten i Brf Hytten för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30, och 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 ersättningskyldighet.

Granskningen har utförts enligt god sed och med vad kunnande jag besitter för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att den interna kontrollen varit tillräcklig.

Jag finner därför inte anledning att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Täby 8 November 2020

Mattias Ahlberg Asp  
Lekmannarevisor

