

Brf Hytten



Foto: Pererik Lindbäck

Årsstämmohandlingar 2022

Brf Hytten

Org.nr: 716000-0365

Årsredovisning 2021 / 2022

Räkenskapsåret 20210701 - 20220630



ID:211a8800-64f7-11ed-9864-1b6d3332a30f Status: Signerat av alla

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Hytten, organisationsnummer 716000-0365, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30. 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 intressen genom att upplåta bostäder samt lokaler för nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Styrelse

Ordförande	Carin Holmén
Ledamot	Jarl Ehn
Ledamot	Nazar Netterström
Suppleant	Housain Anjroo
Suppleant	Ylva Jören

På stämman valdes även ledamot Marcus Leo som avgick 2022-09-30 samt ledamot Sten Ullholm som avgick 2022-10-04.

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-02

Revisor

Auktoriserad revisor	Richard Lindberg RSM Stockholm AB
Intern	Matthias Ahlberg Asp
Suppleant	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 bostadsrättslägenheter, 2 hyreslägenheter, 9 bostadsrättslokaler samt 22 hyreslokaler och 43 lager/förråd. Total yta uppgår till 21 319 kvm.

Fastigheten inrymmer ett garage för 41 bilar och 5 motorcyklar.

Inom föreningens ytterområden finns 178 markerade parkeringsplatser, varav 106 st hyrs ut med el/laddstolpe, 35 st utan el, 6 st för uppställning av husvagn, släpvagn eller lastfordon och 31 st platser är besöks- och kundparkeringar.

Försäkring

Fastigheten har genom Bostadsrätterna varit fullvärdeförsäkrad hos Folksam via Söderberg & Partners, där även medlemmarnas bostadsrättstillägg är inkluderat. I försäkringen ingår skadedjursanering via Anticimex samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

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

Bostadslägenheter

upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	2	84
Summa	2	84

Totalt antal bostadslägenheter: 253

Totalyta (m²): 21 319

Lokaler

upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
	9	906

Lokaler

upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
Lokaler	22	2 724
Förråd	43	2 459

Energivåer

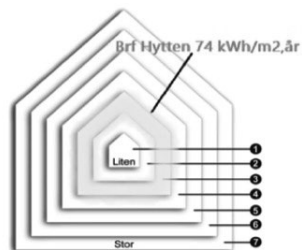
I energideklarationer som är gjorda före 2014 beskrivs byggnadens energianvändning genom illustrationen av en trappstegsformad byggnad sett uppifrån med sju olika energivåer. Varje nivå representerar energimässigt ett visst intervall. Vilken nivå en byggnad tillhör beror på energiprestandan. Energiprestandan visas genom att ett litet hus placeras på den energianvändningsnivå där byggnaden hamnar.

Energideklarationer som är upprättade före år 2014 och som därför har den äldre utformningen på sammanfattningen, är precis som andra energideklarationer giltiga i tio år från den tidpunkt då de registrerades i Boverkets energideklarationsregister.

Nivåerna anges från liten till stor energianvändning.

Energiprestanda för den aktuella byggnaden (anges i kilowattimmar per kvadratmeter och år).

Nivå 1 (liten): EP ≤ 50 kWh/m².
Nivå 2: EP > 50 - ≤ 100 kWh/m², år.
Nivå 3: EP > 100 - ≤ 150 kWh/m², år.
Nivå 4: EP > 150 - ≤ 200 kWh/m², år.
Nivå 5: EP > 200 - ≤ 300 kWh/m², år.
Nivå 6: EP > 300 - ≤ 400 kWh/m², år.
Nivå 7 (stor): EP ≤ 400 kWh/m², år.



Energiprestanda. Illustration: Boverket

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

Styrelsearbete under året

Vi har haft 15 styrelsemöten under verksamhetsåret 2021/2022 och en mängd arbetsmöten.

Ekonomi

Avgift - Vi kommer höja avgifterna med 20% 1 januari 2023. Som redan tidigare informerats om kommer avgifterna höjas under kommande år – för att ekonomin ska komma i balans, och för att underhållsplanen för kommande år ska finansieras samt att vi måste ha täckning för ökade kostnader för energi, räntor och den höga inflationen.

Lån – vi har under året tagit ett lån på 15 miljoner kronor – för att finansiera hissprojektet, det mycket eftersatta brandskyddet och skyddsrummen. Vi har även bundit lån som förfallit under året på olika långa bindningstider för att sprida riskerna.

Osäker fordran - Angående föreningens tvist med IQS vad gäller en dubbelbetalad faktura (575.031 kr) samt ett missat energibidrag (330.000 kr). Stämningsansökan är inskickad till Tingsrätten och målet har sin gilla gång. Detta härrör sig från fönsterprojektet 2016/17.

Upphandling av Ekonomisk- & Teknisk Förvaltning

Styrelsen har bedömt att vi behöver betydligt mer professionell hjälp än vad vi haft hittills för att vi ska kunna fatta rätt beslut vad gäller planering för amortering och avgiftsnivåer och inte minst planering för en ekonomi i balans och för finansiering av underhållsplanen.

Styrelsen har med hjälp av Bostadsekonomerna gjort en upphandling och tagit in offerter från 5 leverantörer HSB, SBC, FRUBO AB, Fastum och Fastighetsägarna Service AB.

Vi har kommit fram till att Fastighetsägarna är det företag vi tror kommer kunna bidra mest till Brf Hytten. Beslutet är grundat på pris och tjänsteutbud. Vi kommer ha tillgång till många expertfunktioner inom teknik, fastighetsskötsel, ekonomi, juridik och upphandling, vilket vi inte minst på grund av vår storlek verkligen är i behov av.

Underhållsplan

Vi har nu en uppdaterad underhållsplan som stäcker sig 50 år framåt, som kommer uppdateras löpande tillsammans med förvaltaren och som kommer ligga till grund för den ekonomiska planeringen framåt.

Ursprunget till denna plan är Sustend ABs totala genomgång av fastigheten som skedde 2015.

Hissreovering

Efter många stopp på flera av hissarna och besiktningar som visat att hissarna har gjort sitt så har nu reoveringen kommit igång. Elevator har börjat med första hissen som blev klar innan sommaren. Arbetet fortsätter under hösten och vi räknar med att alla hissar är åtgärdade innan Julen 2022. Detta projekt har ju självklart påverkat många – vissa kanske inte ens har kunnat bo kvar under tiden och vissa har fått spendera mer tid inomhus än vad man önskat – men nu hoppas vi att alla tycker att de nya hissarna funkar bra och att vi slipper stillastående hissar framåt.

Parkeringar

Ingen har väl missat att vi gjort om på parkeringarna. Det har funnits tidsbegränsade besöksparkeringar som krävde ett besökskort. Styrelsen ansåg att det var orättvist att vissa skulle betala för sina parkeringar medan andra använde våra besöksparkeringar som gratis p-plats. Dessa platser gjordes om, dels till uthyrningsbara p-platser och dels till besöksplatser med 1 timmes fri parkering därefter en tim- eller dygnsavgift som hanteras av Parkster. Nu finns det fler parkeringsplatser för medlemmar att hyra, föreningen får in mer pengar och det blir ett mer rättvist system. En del av åsikterna om besöksplatserna har varit att de ofta står tomma, men dels är det bra att det finns en och annan parkering ledig för besökare men vi har också medvetet behållit fler platser som besöksparkeringar med anledning att ca 7 av dessa kommer tas bort för att ge plats åt miljöhusen. Om det är för många besöksparkeringar efter det återstår att se när miljöhusen är byggda. Vi har även installerat 40 st elbilsaddare från EasyCharging, några av dessa är aktiverade för elbil, resten fungerar som motorvärmare.

Brandskydd

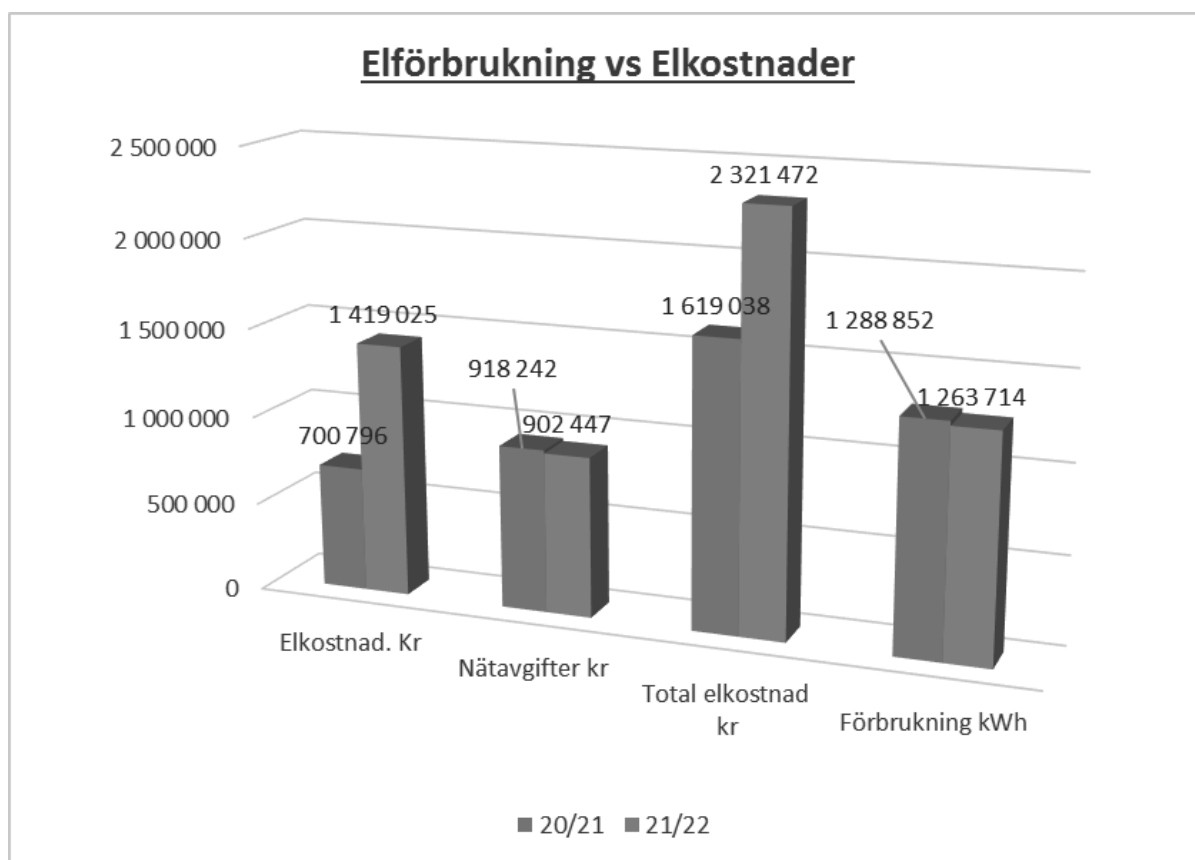
Med anledning av branden förra året upptäcktes att våra rökluckor inte var besiktigade och att stigarledningarna varken var besiktigade eller i funktion. Detta är nu genomgången och fungerar och kommer besiktigas årligen framåt! Vi fortsätter också med att byta ut branddörrar och dörrstängare som inte håller måttet och installera nödbelysning i brandtrapporna. Allt detta blir en del i vårt Systematiska Brandskyddsarbete framöver.

Energikostnader

Under räkenskapsåret har den totala elförbrukningen sjunkit med 1,9% vs 20/21, däremot så har den totala kostnaden ökat med 43,4%. Den största orsaken är den ökade kostnaden kr/kWh.

I bilden nedan så framgår det vilka komponenter som påverkar den totala kostnaden. Elkostnaden är betalningar till elleverantören och nätavgifter till nätägaren, total kostnaden är förbrukningen i kWh multiplicerat med nätavgifter plus elkostnaden.

Utvecklingen av besparingen före solceller och bergvärme - vi kan konstatera att de investeringar som gjordes i effektivisering 2016–2017 har varit väldigt lönsam. Besparing sedan 2017 tom. 2022 är 9 200 MWh och 10 843 400 kr. Alltså ju högre elpriser desto lönsammare blir investeringen.



Kommande projekt

Vi planerar för kommande balkong- & fasadprojekt som måste hanteras skyndsamt – då balkongfronterna dömdes ut redan 2016.

Vi undersöker också möjligheten för tilläggsisolering och fler solpaneler i samband med fasad- & balkongprojektet – vilket ytterligare skulle förbättra vår energiförbrukning.

Förklaring till de ovanligt stora avskrivningarna

Föreningen tillämpar komponentavskrivning enligt K3 från och med 2016. Det innebär att man istället för att se byggnaden som en helhet delar upp den i olika komponenter med skilda beräknade livslängder. Detta för att enklare kunna byta ut komponenter utan att det ska belasta resultatet som underhåll. Föreningen har haft mycket låga avskrivningar under lång tid, vilket leder till höga restvärden på komponenter, speciellt för de komponenter som nu är i stort behov av åtgärder enligt den senaste besiktningen, de åtgärderna är nödvändiga för att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick. Därför valde föreningen att ändra avskrivningstid och göra en snabbare avskrivningsplan för de komponenter som ska bytas ut de närmaste tre åren, som till exempel fasad och balkonger. Vid ändring av avskrivningsplan ska man inte ändra retroaktivt utan dela upp det kvarvarande beloppet på den återstående avskrivningstiden, vilket ledde till än mer negativt resultat.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 333
Tillkommande medlemmar under året 37
Avgående medlemmar under året 38
Under året har 33 överlåtelser skett.

261 bostadsrätter

332 medlemmar vid räkenskapsårets slut

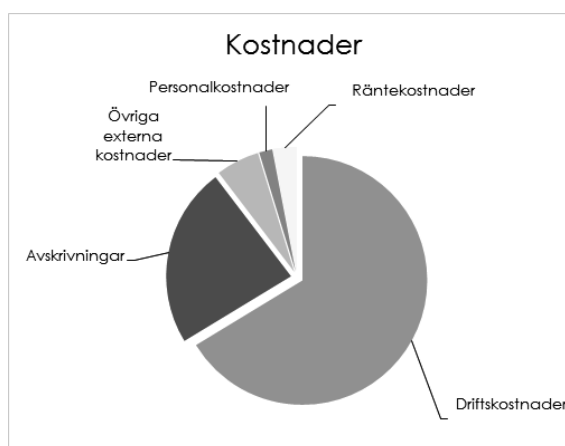
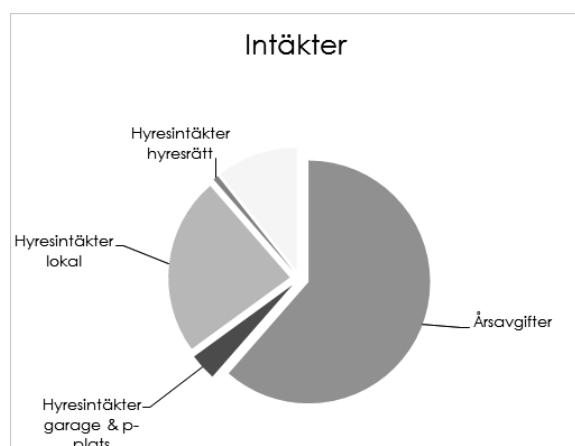
Folkbokförda personer i Brf Hytten, källa Täby kommun, september 2022

Ålder	0-10	11-20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-100	Summa
Antal	36	21	88	79	45	40	38	40	19	3	409
%	9%	5%	21%	19%	11%	10%	10%	10%	4,5%	0,5%	100%

Flerårsöversikt

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning, tkr	13 343	12 824	12 815	13 160
Årsavgifter, tkr	9 819	9 579	9 579	9 605
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6 096	552	2 658	999
Soliditet ¹ , %	11	18	17	23
Balansomslutning	109 553	101 575	103 715	105 366
Föreningen, kr				
Skuld/kvm totalyta	4 503	3 799	3 896	4 016
Snittränta, %	1,77	0,84	0,91	0,92
Räntekänslighet	6.46	6.24	6.02	6.52
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	612	597	554	542
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 981	5 046	4 854	4 911

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 790 245	1 546 000	13 623 568	447 245	552 261
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			892 200	-892 200	
Balanseras i ny räkning				552 261	-552 261
Årets resultat					-6 096 200
Belopp vid årets utgång	1 790 245	1 546 000	14 515 768	107 306	-6 096 200

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	107 306
Årets resultat	-6 096 200
Totalt	-5 988 894

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	1 039 800
lansspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-7 028 694
Totalt	-5 988 894

Resultaträkning

	Not	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	13 342 824	12 824 067
Övriga rörelseintäkter	2	1 521 664	149 735
Summa Rörelseintäkter		14 864 488	12 973 802
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-13 896 629	-7 927 591
Övriga externa kostnader	4	-1 180 250	-547 701
Personalkostnader	5	-358 661	-328 970
Avskrivningar		-4 896 006	-2 889 590
Summa Rörelsekostnader		-20 331 546	-11 693 852
RÖRELSERESULTAT		-5 467 058	1 279 950
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		153	462
Räntekostnader och liknande resultatposter		-629 295	-728 151
Summa Finansiella poster		-629 142	-727 689
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 096 200	552 261
RESULTAT FÖRE SKATT		-6 096 200	552 261
ÅRETS RESULTAT		-6 096 200	552 261

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-06-30	2021-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	88 784 158	93 060 864
Inventarier, verktyg och installationer	7	531 976	638 276
Pågående nyanläggningar		848 714	0
Summa materiella anläggningstillgångar		90 164 848	93 699 140
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	8	1 289 516	1 289 516
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 289 516	1 289 516
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		91 454 364	94 988 656
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		15 006	16 813
Övriga fordringar	9	575 284	575 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	671 808	665 161
Summa kortfristiga fordringar		1 262 098	1 257 258
Kassa och bank			
Kassa och bank		16 836 583	5 329 083
Summa kassa och bank		16 836 583	5 329 083
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		18 098 681	6 586 341
SUMMA TILLGÅNGAR		109 553 045	101 574 997

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 336 245	3 336 245
Fond för yttre underhåll		14 515 768	13 623 568
Summa bundet eget kapital		17 852 013	16 959 813
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		107 306	447 245
Årets resultat		-6 096 200	552 261
Summa fritt eget kapital		-5 988 894	999 506
SUMMA EGET KAPITAL		11 863 119	17 959 319
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	96 000 000	81 000 000
Summa långfristiga skulder		96 000 000	81 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		354 458	782 375
Skatteskulder		76 715	43 397
Övriga skulder		148 954	122 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 109 799	1 667 296
Summa kortfristiga skulder		1 689 926	2 615 678
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 553 045	101 574 997

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</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
Låsbyte	20
Laddstolpar elbil	10
Inventarier	5-10

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 2022-06-30.

Not 1. Nettoomsättning	2021/2022	2020/2021
Årsavgifter		
Bostäder	9 132 397	8 909 484
Lokaler	686 750	670 000
	9 819 147	9 579 484
Hysesintäkter		
Bostäder	105 840	105 840
Lokaler	2 599 611	2 489 735
Fastighetsskatt	141 483	141 109
Garage och p-platser	586 910	481 460
Övriga hyresintäkter	156 733	158 908
	3 590 577	3 377 052
Övriga intäkter		
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-78 839	-148 229
Övriga intäkter	11 940	15 760
	-66 899	-132 469
Totalt nettoomsättning	13 342 825	12 824 067

Not 2. Övriga rörelseintäkter	2021/2022	2020/2021
Övriga rörelseintäkter		
Återvunna tidigare avskrivna avgifts- och hyresfordringar	522	654
Erhållna bidrag	0	9 180
Övriga ersättningar och intäkter	1 521 142	139 901
	1 521 664	149 735
Totalt övriga rörelseintäkter	1 521 664	149 735

Not 3. Driftkostnader	2021/2022	2020/2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	935 720	526 391
Uppvärmning	1 716 525	998 930
Vatten och avlopp	356 725	550 384
Sophämtning	476 361	372 124
	3 485 331	2 447 829
Funktionell anläggningservice		
Sotning	5 265	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	224 675	0
Service värmeanläggning	7 095	0
Grundavtal hiss	17 641	16 555
Hissbesiktning	10 206	9 892
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	0	11 163
Teknisk förvaltning	142 814	140 640
	407 696	178 250
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	846 477	669 100
Fastighetsstäd	535 693	397 782
Snöröjning/sandning	71 607	61 621
Bevakningskostnader	125 312	5 408
Övriga köpta tjänster	65 355	0
	1 644 443	1 133 910
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	557 499	234 795
TV	0	300 564
	557 499	535 359
Övriga driftkostnader		
Försäkring	518 970	484 287
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	698 039	653 127
Förbrukningsmaterial	0	1 005
Förbrukningsinventarier	167 330	59 668
Övriga driftkostnader	0	2 838
	1 384 339	1 200 925
Reparation och underhåll		
Reparation och underhåll	0	-3
Byggnad	5 004 572	2 209 974
Hiss	166 428	60 712
VVS	301 142	15 415
Ventilation	341 621	11 179
Gård/trädgård	470 041	82 164
Material	133 517	51 877
	6 417 321	2 431 318
Totalt driftkostnader	13 896 629	7 927 591

Not 4. Övriga externa kostnader	2021/2022	2020/2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Bostadsrätterna	10 925	10 760
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	268 435	264 354
Extra ekonomisk förvaltning	32 407	4 262
	300 842	268 616
Revision		
Revisionsarvode	55 000	68 997
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Advokat- och rättegångskostnader	53 431	66 704
Övriga kostnader		
Bankkostnader	9 811	8 489
Föreningsomkostnader	111 698	30 918
Övriga kostnader	638 543	93 216
	760 052	132 624
Totalt övriga externa kostnader	1 180 250	547 701

Not 5. Personalkostnader	2021/2022	2020/2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	289 300	265 630
Sociala kostnader	69 361	63 340
	358 661	328 970
Totalt personalkostnader	358 661	328 970

Not 6. Byggnader och mark	2022-06-30	2021-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	117 856 938	115 672 216
Anskaffningsvärde mark	3 691 380	3 691 380
Försäljningar/utrangeringar	- 1 845 187	- 0
Omklassificeringar	0	2 184 722
Omklassificering markanläggning/laddstolpar	513 000	0
Utgående anskaffningsvärden	120 216 131	121 548 318
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 28 487 454	- 25 677 599
Årets avskrivningar	- 2 944 519	- 2 809 855
Utgående avskrivningar	-31 431 973	-28 487 454
Utgående redovisat värde	88 784 158	93 060 864
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	197 200 000	160 200 000
Taxeringsvärde mark	149 400 000	137 200 000
	346 600 000	297 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	315 000 000	269 000 000
Lokaler	31 600 000	28 400 000
	346 600 000	297 400 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer	2022-06-30	2021-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	913 357	259 560
Omklassificeringar	0	653 797
Utgående anskaffningsvärden	913 357	913 357
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 275 081	- 195 346
Årets avskrivningar	- 106 300	- 79 735
Utgående avskrivningar	-381 381	-275 081
Utgående redovisat värde	531 976	638 276

Not 8. Långfristiga värdepappersinnehav	2022-06-30	2021-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 289 516	1 289 516
Utgående anskaffningsvärden	1 289 516	1 289 516
Utgående redovisat värde	1 289 516	1 289 516

Varav andra långfristiga värdepappersinnehav, 1.800 kronor och andelar i Brf Hytten 1.287.716 kronor. Bostadsrätt 807-01-541, 807-01-554, 807-01-555, 807-07-502 innehas av Brf Hytten och hyrs ut till olika hyresgäster.

Not 9. Övriga fordringar	2022-06-30	2021-06-30
Osäker fordran IQS/Energikomfort, under utredning	575 031	575 031
Summa	575 031	575 031

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsförsäkring	471 145	409 692
FRUBO AB	12 066	101 388
Bostadsrätterna	5 490	5 435
Ownit AB	132 066	132 066
Statligt stöd Covid-19	0	9 180
Larm Assistans	0	7 400
Täby Lås	49 689	0
Protector försäkring	1 352	0
Summa	671 808	665 161

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-06-30	Belopp 2022-06-30	Belopp 2021-06-30
Stadshypotek	2024-12-01	0,74 %	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	2022-12-01	0,37 %	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	2023-12-01	0,56 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2022-09-14	1,16 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2025-06-30	3,41 %	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	2026-06-30	3,53 %	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	2023-06-30	0,74 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2024-06-30	0,79 %	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	2030-04-30	3,25 %	15 000 000	0
Stadshypotek	2022-09-14	1,06 %	4 000 000	4 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			96 000 000	81 000 000

Skuld som förfaller senare än fem år uppgår till 96 000 000 kronor.

Not 12. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-06-30	2021-06-30
Förutbet hyror o avgifter	520 023	1 438 598
Periodisering x-området	21 171	20 593
Upplupen revisionskostnad	42 908	55 000
Upplupna fastighetskostnader	414 169	61 215
Upplupna räntekostnader	111 528	91 890
Summa	1 109 799	1 667 296

Not 13. Ställda säkerheter	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	96 000 000	87 000 000
Summa:	96 000 000	87 000 000

Underskrifter

Täby den ____ / ____ 2022

Carin Holmén
Ordförande

Jarl Ehn
Ledamot

Nazar Netterström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor
RSM Stockholm AB

Verifikat

Titel: Årsredovisning Brf Hytten 2021/2022

ID: 211a8800-64f7-11ed-9864-1b6d3332a30f

Status: Signerat av alla

Skapat: 2022-11-15

Underskrifter

Brf Hytten

carin.holmen@gmail.com

Signerat: 2022-11-15 16:12 BankID ANNA-CARIN HOLMÉN

Brf Hytten

nazar.netterstrom@gmail.com

Signerat: 2022-11-15 17:15 BankID Nazar Maksymchuk Netterström

Brf Hytten

jarl.ehn@gmail.com

Signerat: 2022-11-15 16:19 BankID Jarl Karsten Ehn

RSM Stockholm AB

richard.lindberg@rsm.se

Signerat: 2022-11-15 17:43 BankID Richard Lindberg

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
038 ÅRS Slutlig.pdf	910.7 kB	51bd d1d5 c536 cf72 aeae 98ce a38b 2baa 569e 82cb ca11 bb3e 27f4 87c4 7878 b0cd

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2022-11-15	16:09	Skapat Erica Friberg, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2022-11-15	16:12	Signerat Brf Hytten Genomfört med: BankID av ANNA-CARIN HOLMÉN. IP: 109.104.26.72
2022-11-15	16:19	Signerat Brf Hytten Genomfört med: BankID av Jarl Karsten Ehn. IP: 217.213.77.75
2022-11-15	17:15	Signerat Brf Hytten Genomfört med: BankID av Nazar Maksymchuk Netterström. IP: 94.191.136.195
2022-11-15	17:43	Signerat RSM Stockholm AB Genomfört med: BankID av Richard Lindberg. IP: 212.247.37.130



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.17

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 2021-05-01–2022-06-30.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hytten för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska signeringen

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557481433970

Dokument

Revisionsberättelse Brf Hytten

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-11-14 16:44:01 CET (+0100) av Peter

Sohrner (PS)

Färdigställt 2022-11-15 17:43:39 CET (+0100)

Initierare

Peter Sohrner (PS)

RSM Stockholm AB

peter.sohrner@rsm.se

+46704169202

Signerande parter

Richard Lindberg (RL)

RSM Stockholm AB

Personnummer 19740121-0450

richard.lindberg@rsm.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Richard Lindberg"*

Signerade 2022-11-15 17:43:39 CET (+0100)

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



Revisors Rapport

Till Årsstämma 2022-12-07 i Brf Hytten org.nr: 716000-0365.

Jag har som lekmannarevisor granskat verksamheten i Brf Hytten för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30, samt löpande tagit del av styrelsens beslut och åtgärder för föreningens underhåll och utveckling. Ävensom för att bedöma om någon styrelseledamot gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda till ersättningskyldighet. Granskningen har utförts enligt god sed 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 ingen anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Hägernäs Oktober 2022

Mattias Ahlborg Asp
Lekmannarevisor





Foto: Ingrid Olsson 1