

Brf Hytten



Foto: Solbritt Gateman

Årsstämmohandlingar 2021

Brf Hytten

Org.nr: 716000-0365

Årsredovisning 2020 / 2021

Räkenskapsåret 20200701 - 20210630



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Hytten, organisationsnummer 716000-0365, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30. 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

Förändring av styrelsen och extra stämma

I slutet av maj avgick ordförande och vice ordförande – varpå vi gjorde en omkonstituering och dessutom hade en extra stämma med poströstning för att göra ett fyllnadsval till styrelsen.

Under verksamhetsåret har styrelsen sett ut som följer:

Under verksamhetsåret har alltså styrelsen sett ut som följer:

2020-12-03--2021-05-28		2021-05-29--2021-06-28		2021-06-28--2021-12-	
Ordförande	Ann Orrgård	Ordförande	Carin Holmén	Ordförande	Carin Holmén
Vice ordförande	Ulla Thedin	Ledamot	Jarl Ehn	Ledamot	Nazar Netterström
Ledamot	Jarl Ehn	Ledamot	Mikael Kastenfalk	Ledamot	Jarl Ehn
Ledamot	Mikael Kastenfalk	Suppleant	John Ragnarsson	Ledamot	Mikael Kastenfalk
Ledamot	Carin Holmén	Suppleant	Nazar Netterström	Ledamot	Markus Leo
Suppleant	John Ragnarsson			Suppleant	John Ragnarsson
Suppleant	Nazar Netterström				

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-12-03

Extra stämma hölls 2021-06-28

Vid extrastämman beslutades om fyllnadsval till styrelsen.



Revisor

Extern Richard Lindberg

RSM Stockholm AB

Intern Mattias Ahlberg Asp

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, 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.

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): 21 561

Lokaler

upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
	9	2 160

Lokaler

upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
Lokaler	15	2 551
Förråd	38	1 620

M

Energiniivåer

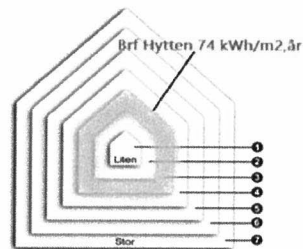
I energideklarationer som är gjorda före 2014 beskrivs byggnadens energianvändning genom illustrationen av en trappstegsformad byggnad sett uppifrån med sju olika energiniivåer. Varje nivå representerar energimässigt ett visst intervall. Vilken nivå en byggnad tillhör beror på energiprestandan. Energiprestandan 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.



Förvaltning

Under verksamhetsåret har FRUBO AB skött den kamerala förvaltningen, samt delar av den normala tekniska förvaltningen. Roslagens Fastighetservice 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

Corona & Covid 19

Spridningen av coronaviruset har i liten utsträckning påverkat utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat negativt. Föreningen har tagit del av det statliga stöd som delats ut med anledning av coronapandemin.

Även föreningsarbetet har påverkats av pandemin - vi har haft 1 årsstämma och 1 extra stämma med poströstning. Den tråkiga biten är att vi inte har kunnat träffas som vanligt, men i styrelsen har vi lärt oss att ha digitala möten vilket underlättar på många sätt och även börjat använda ett mer molnbaserat sätt att dela information. Vi godkänner också numera inte bara fakturor digitalt utan även överlåtelse och hyresavtal – så vi blir mer och mer uppdaterade och digitaliserade.

Vi har även kommit igång med de saker som blivit uppskjutna pga pandemin – bla rensning av frånluftsventilerna i samtliga lägenheter. OVK kommer också att göras under kommande vinter. Det finns också kvarstående punkter efter stamspolningen som kommer hanteras allt eftersom det blir möjligt.

Låsbyte

Samtliga låscylindrar i föreningen har bytts ut till Iloq låssystem.

Vad gäller användning av huvudnyckel – har styrelsen beslutat att inte använda sådan – bland annat på grund av att medlemmars hemförsäkring inte gäller om något skulle försvinna och då skulle föreningen få stå för det – och styrelsen anser att det är fel sätt att använda våra pengar på – dessutom blir den administrativa biten för tung för styrelsen att hantera – då vi måste ha skriftliga godkännande varje gång vi skulle använda huvudnyckeln.

Renoveringar i lokaler och området under året

Fd Biblioteket är helrenoverat – nymålat, nytt golv och nytt kök.

Tvättstugorna i både StorHytten & LillHytten är renoverade med nya ytskikt och nya maskiner. I StorHytten har även ett nytt bokningssystem installerats – bokning sker via en digital tavla vid tvättstugorna eller via bokning på internet.

Säkerhet – Grannsamverkan, LarmAssistans

Vi har fokuserat en hel del på säkerheten i föreningen under året. Vi har bland annat gått med i Grannsamverkan mot brott. Vi har också slutit avtal med Larm Assistans – vad gäller säkerhetsronderingar i våra fastigheter – på tak och i källare - och i vårt område, detta sker vid olika tidpunkter under dygnet. Dessutom har vi nu störningsjour via Larm Assistans – så nu kan våra medlemmar ringa till dem om man blir störd av grannens fest eller om man känner sig hotad eller orolig av någons beteende.

Brandsäkerheten har också stått i fokus under året och nu har vi ett avtal med Presto AB för årliga kontroller av brandgasventilatorer och stigarledningarna. Första kontrollen av rökluckor är gjord och när alla rörkopplingar och ventiler till stigarledningarna är utbytta så kommer provtryckning göras – så vi vet att vår brandsäkerhet är så bra den bara kan vara.

Även en total genomgång av brand-dörrar och allmänna ytor har gjorts – den visade att vi måste byta ut många dörrstängare och vi måste även skylta upp mycket bättre på våra allmänna ytor och på sikt även installera nödbelysning så att man lättare ska kunna ta sig ut vid en eventuell nödsituation.

Det är också på plats att påminna alla boende om att det absolut inte får finnas saker stående i hisshallar, entréer eller gångar. Man får inte ha hallmattor utanför ytterdörren eller lämna saker överhuvudet taget i hisshallarna – detta kan vara skillnaden om räddningstjänsten lyckas med sitt uppdrag eller ej! Påminn gärna era grannar om ni ser dylikt!



Underhållsplan

Vi har under året tagit beslut om att köpa in programvara för underhållsplanering som ska uppdateras löpande och årligen. En underhållsplan visar sambandet mellan föreningens långsiktiga hållbarhet och faktorer som direkt påverkar bostadsrättshavarnas personliga ekonomi, till exempel i form av höjda årsavgifter.

Till nästa stämma 2022 så ska vi kunna presentera en uppdaterad underhållsplan med prognoser - både vad gäller kommande renoveringar & investeringar men också en prognos för hur kostnaderna kommer påverka avgiften för många år framöver och detta kommer även underlätta för planeringen vad gäller banklån och amorteringar.

Information – uppdaterad hemsida, Boappa och HyttNytt

Styrelsen har satsat mycket på att få igång information och på att skapa möjlighet till dialog i föreningen. Vi kan tyvärr inte göra så att alla blir helt nöjda med informationen vi lämnar men vi försöker se till att de allra flesta ska bli det. Styrelsen anser att bästa sättet att informera är att använda digitala medier – dvs hemsida och Boappa. Självklart delar vi ut information i brevlådor om allt som rör arbeten i lägenheterna eller stämmor o.dyl.

Fler än 130 personer har nu gått med i Boappa – vilket är mycket glädjande då det möjliggör dialog både mellan medlemmar och mellan styrelse och medlemmar. Det går lika bra att gå med via dator som på telefon. Vi hoppas på sikt att de allra flesta medlemmar och boende går med i Boappa – då det är det absolut snabbaste och enklaste sättet att nå ut med brådskande information. Vi håller också hemsidan uppdaterad så mycket vi bara mäktar med – för att alla ska kunna ta del av vad som händer och vad vi planerar och också för att kunna få mer fakta i olika ämnen. Vi sätter även upp HyttNytt med ojämn mellanrum i portarna – där olika ämnen tas upp i korthet i punktform.

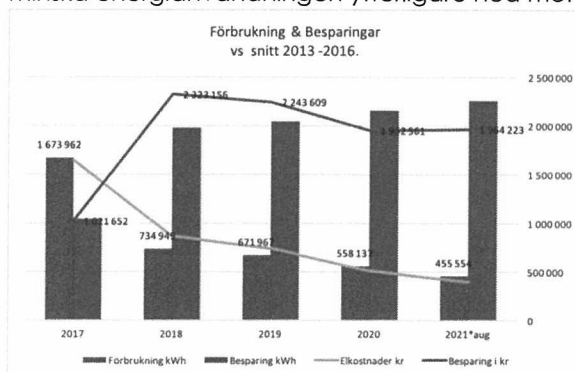
Ekonomi

Angående föreningens tvist med IQS - ärendet är lämnat till advokat som anser att vi bör gå vidare med den dubbelbetalning som skett, men att vi antagligen inte kommer vara framgångsrika i bidragsdelen och därmed får föreningen stå för den kostnaden. Advokaten kommer återkomma till styrelsen före utgången av 2021 angående hur vi går vidare i ärendet.

Avgiften kommer höjas med 5% den 1 januari 2022 och vi kommer med största sannolikhet höja avgiften under kommande år också – detta bl.a. med anledning av det omfattande brandskyddsarbete vi påbörjat samt ett generellt eftersatt underhåll och kommande stora fasad- & balkongrenovering.

Energi

Under året har fastigheten värmts upp med energi från bergvärme och solceller. Besparingen ligger på 2 miljoner kr per år jämfört med snittet för 2013 till 2016. Målsättningen med kommande investeringar är att minska energianvändningen ytterligare ned mot 50kWh/m², år.



ML

Händelser efter räkenskapsåret

Kommande stora projekt

Vi står inför ganska stora projekt – vi kommer vara tvungna att byta ut balkongfronterna och då kommer vi göra i ordning fasaderna samtidigt – detta är både ett kostsamt och stort projekt. Troligen kommer vi ta fram ett förslag där vi glasar in samtliga balkonger – då detta reducerar framtida underhållskostnader och avsevärt förlänger livslängden på balkongerna samt även minskar energikostnaden. Dock måste vi få godkänt bygglov på samtliga delar. Detta kommer sen slutligen bli upp till stämman att ta beslut om. Under hösten har vi låtit göra en teknisk undersökning av fasadernas beskaffenhet – vi inväntar rapport från denna.

Styrelsen vill självklart också göra i ordning på gården och dessutom börjar det bli dags att måla om i entréer, trappor och hissplan och vi skulle även vilja snygga upp på affärsgatan mm. Men vi kommer få ta en sak i taget med tanke på kostnaderna. Miljöhus och hushållsnära avfallshantering är också något vi måste hantera inom en ganska snar framtid – vi är idag inte helt säkra på när i tiden vi kan göra detta – men vi vill gärna ha stämmans beslut kring miljöhus så att vi när rätt tid kommer kan sätta igång det arbetet utan dröjsmål.

Renoveringar i lokaler och området

Fd Bageriet är under sensommaren 2021 helrenoverat - nymålat, nya golv och ny planlösning, Matöppet utökar och kommer öppna i lokalerna i november 2021. Betongtrapporna – En från parkeringen till torget, en längs gaveln på R1, en från parkeringen till busshållplatsen och entrétrappan till Fd biblioteket är alla helrenoverade under hösten.

Laddstolpar

Vi har installerat 40 st laddboxar för elbilar under hösten 2021. Att vi gått hastigt fram och även tagit i vad gäller antal platser beror på att vi har sökt och fått bidrag på 50% av kostnaden och detta kan endast göras en gång. De platser som berörs är LillHytten: nr 25-32, StorHytten: nr 85-92, 156-163, 140-145, 148-153 & 124-127. Samtliga p-plats avtal är uppsagda för förändring i avtalstexten – dvs att man eventuellt måste vara beredd att byta parkeringsplats om någon med el-bil – har kommit överst i kölistan och behöver en ladd-plats och ingen sådan finns tillgänglig. Behöver man inte använda ladd-boxen utan bara vill ha vanlig motorvärmare så kommer det fungera med en adapter som föreningen införskaffar och det kommer inte kosta något extra utan det är först när en el-bil använder ladd-boxen som man kommer debiteras för el-användning samt en kostnad för att ansluta sig till EasyCharging <https://www.easycharging.se> som kommer hantera el-bilsaddningen och administrationen kring denna.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 330

260 bostadsrätter

Tillkommande medlemmar under året 44

Avgående medlemmar under året 41

333 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Under året har 32 överlåtelser skett.

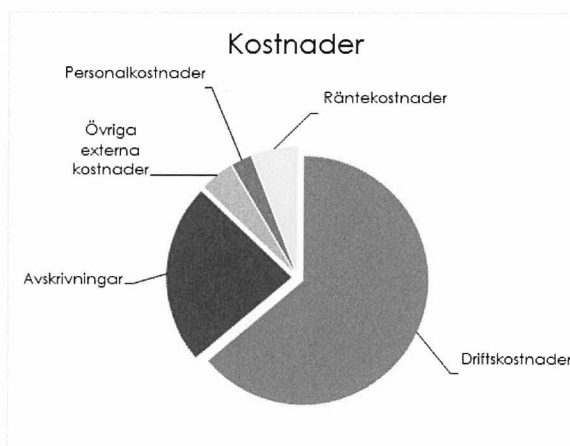
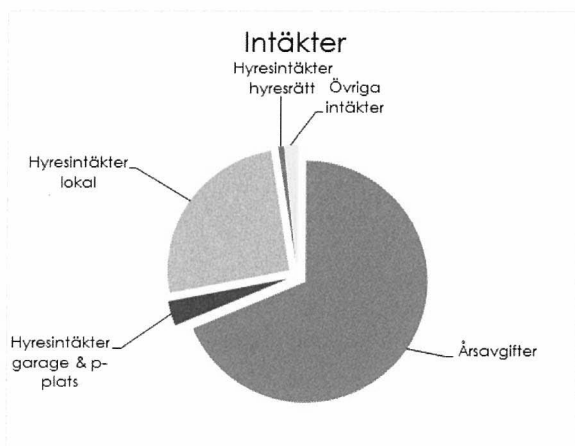
Folkbokförda personer i Brf Hytten, källa Täby kommun, september 2021

Ålder	0-10	11-20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-100	Summa
Antal	37	9	78	86	39	44	36	41	19	3	392
Procent	9%	2%	20%	22%	10%	11%	9%	10%	5%	1%	100%

Flerårsöversikt

	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning, tkr	12 824	12 815	13 160	12 722
Årsavgifter, tkr	9 579	9 579	9 605	9 124
Resultat efter finansiella poster, tkr	552	2 658	999	3 036
Soliditet ¹ , %	18	17	23	13
Balansomslutning	101 575	103 715	105 366	103 099
Föreningen, kr				
Skuld/kvm totalyta	3 757	3 896	4 016	4 016
Snittränta, %	0,84	0,91	0,92	1,02
Räntekänslighet	6,24	6,02	6,52	6,82
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	554	554	542	563
Skuld/kvm bostadsrättsyta	4 680	4 854	4 911	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	10 731 368	681 166	2 658 279
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			2 892 200	-2 892 200	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				2 658 279	-2 658 279
Årets resultat					552 261
Belopp vid årets utgång	1 790 245	1 546 000	13 623 568	447 245	552 261

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	447 245
Årets resultat	552 261
Totalt	999 506

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	892 200
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	107 306
Totalt	999 506

M

Resultaträkning

	Not	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	12 824 067	12 815 242
Övriga rörelseintäkter	2	149 735	1 146 539
Summa Rörelseintäkter		12 973 802	13 961 781
RÖRELSEKOSTNADER			
Drifkostnader	3	-7 927 591	-6 385 587
Övriga externa kostnader	4	-547 701	-488 678
Personalkostnader	5	-328 970	-326 053
Avskrivningar		-2 889 590	-3 408 095
Summa Rörelsekostnader		-11 693 852	-10 608 413
RÖRELSERESULTAT		1 279 950	3 353 368
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		462	201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-728 151	-695 290
Summa Finansiella poster		-727 689	-695 089
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		552 261	2 658 279
RESULTAT FÖRE SKATT		552 261	2 658 279
ÅRETS RESULTAT		552 261	2 658 279

ll

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-06-30	2020-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	93 060 864	93 685 997
Inventarier, verktyg och installationer	7	638 276	64 214
Pågående nyanläggningar		0	1 989
Summa materiella anläggningstillgångar		93 699 140	93 752 200
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	8	1 289 516	1 289 516
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 289 516	1 289 516
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		94 988 656	95 041 716
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		16 813	71 160
Övriga fordringar	9	575 284	575 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	665 161	665 512
Summa kortfristiga fordringar		1 257 258	1 311 956
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 329 083	7 361 344
Summa kassa och bank		5 329 083	7 361 344
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 586 341	8 673 300
SUMMA TILLGÅNGAR		101 574 997	103 715 016

ml

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 336 245	3 336 245
Fond för yttre underhåll		13 623 568	10 731 368
Summa bundet eget kapital		16 959 813	14 067 613
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		447 245	681 166
Årets resultat		552 261	2 658 279
Summa fritt eget kapital		999 506	3 339 445
SUMMA EGET KAPITAL		17 959 319	17 407 058
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	81 000 000	84 000 000
Summa långfristiga skulder		81 000 000	84 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		782 375	458 638
Skatteskulder		43 397	35 807
Övriga skulder		122 610	85 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 667 296	1 727 977
Summa kortfristiga skulder		2 615 678	2 307 958
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 574 997	103 715 016

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
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 2021-06-30.



Not 1. Nettoomsättning	2020/2021	2019/2020
Årsavgifter		
Bostäder	8 909 484	8 909 484
Lokaler	670 000	670 000
	9 579 484	9 579 484
Hysesintäkter		
Bostäder	105 840	105 840
Lokaler	2 489 735	2 544 477
Fastighetsskatt	141 109	149 043
Garage och p-platser	481 460	480 460
Övriga hyresintäkter	158 908	179 677
	3 377 052	3 459 497
Övriga intäkter		
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-148 229	-226 919
Övriga intäkter	15 760	3 180
	-132 469	-223 739
Totalt nettoomsättning	12 824 067	12 815 242

Not 2. Övriga rörelseintäkter	2020/2021	2019/2020
Övriga rörelseintäkter		
Återvunna tidigare avskrivna avgifts- och hyresfordringar	654	653
Erhållna bidrag	9 180	24 663
Övriga ersättningar och intäkter	139 901	1 121 223
	149 735	1 146 539
Totalt övriga rörelseintäkter	149 735	1 146 539

AK

Not 3. Drifftkostnader	2020/2021	2019/2020
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	526 391	525 163
Uppvärmning	998 930	830 459
Vatten och avlopp	550 384	497 894
Sophämtning	372 124	327 211
	2 447 829	2 180 728
Funktionell anläggningsservice		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	7 095
Grundavtal hiss	16 555	16 555
Hissbesiktning	9 892	9 627
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	11 163	0
Teknisk förvaltning	140 640	139 334
	178 250	172 611
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	669 100	662 749
Fastighetsstäd	397 782	468 212
Klottersanering	0	13 954
Snöröjning/sandning	61 621	18 483
Bevakningskostnader	5 408	8 542
	1 133 910	1 171 940
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	234 795	110 097
TV	300 564	231 972
	535 359	342 069
Övriga drifftkostnader		
Försäkring	484 287	365 341
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	653 127	645 537
Förbrukningsmaterial	1 005	12 445
Förbrukningsinventarier	59 668	15 112
Övriga drifftkostnader	2 838	0
	1 200 925	1 038 434
Reparationer		
Byggnad	2 209 971	1 200 166
Hiss	60 712	30 093
VVS	15 415	107 470
Ventilation	11 179	31 120
Gård/trädgård	82 164	84 774
Material	51 877	26 182
	2 431 318	1 479 805
Totalt drifftkostnader	7 927 591	6 385 587

M

Not 4. Övriga externa kostnader	2020/2021	2019/2020
Medlems- och föreningsavgifter		
Bostadsrätterna	10 760	10 550
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	264 354	261 902
Extra ekonomisk förvaltning	4 262	8 062
	268 616	269 964
Revision		
Revisionsarvode	68 997	66 119
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Advokat- och rättegångskostnader	66 704	34 460
Övriga kostnader		
Bankkostnader	8 489	8 178
Föreningsomkostnader	30 918	30 730
Övriga kostnader	93 216	68 677
	132 624	107 584
Totalt övriga externa kostnader	547 701	488 678

Not 5. Personalkostnader	2020/2021	2019/2020
Styrelsen		
Styrelsearvode	265 630	261 870
Sociala kostnader	63 340	64 183
	328 970	326 053
Totalt personalkostnader	328 970	326 053

Not 6. Byggnader och mark	2021-06-30	2020-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	115 672 216	111 015 530
Anskaffningsvärde mark	3 691 380	3 691 380
Omklassificeringar	2 184 722	4 656 686
Utgående anskaffningsvärden	121 548 318	119 363 596
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 25 677 599	- 22 277 904
Årets avskrivningar	- 2 809 855	- 3 399 695
Utgående avskrivningar	-28 487 454	-25 677 599
Utgående redovisat värde	93 060 864	93 685 997
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	160 200 000	160 200 000
Taxeringsvärde mark	137 200 000	137 200 000
	297 400 000	297 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	269 000 000	269 000 000
Lokaler	28 400 000	28 400 000
	297 400 000	297 400 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer	2021-06-30	2020-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	259 560	259 560
Omklassificeringar	653 797	0
Utgående anskaffningsvärden	913 357	259 560
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 195 346	- 186 946
Årets avskrivningar	- 79 735	- 8 400
Utgående avskrivningar	-275 081	-195 346
Utgående redovisat värde	638 276	64 214

Not 8. Långfristiga värdepappersinnehav	2021-06-30	2020-06-30
Ackumulerade 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	2021-06-30	2020-06-30
Osäker fordran IQS/Energikomfort, under utredning	575 031	575 031
Summa	575 031	575 031

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsförsäkring	409 692	402 349
FRUBO AB	101 388	101 109
Bostadsrätterna	5 435	5 325
Ownit AB	132 066	132 066
Statligt stöd Covid-19	9 180	24 663
Larm Assistans	7 400	0
Summa	665 161	665 512

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-06-30	Belopp 2021-06-30	Belopp 2020-06-30
Stadshypotek	2021-07-06	0,91 %	12 000 000	13 000 000
Stadshypotek	2021-09-06	0,81 %	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	2021-09-06	0,71 %	10 000 000	10 967 500
Stadshypotek	2021-09-13	0,91 %	1 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2021-09-01	0,91 %	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	2021-07-06	0,91 %	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	2023-06-30	0,74 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2021-07-06	0,91 %	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	2021-09-13	0,81 %	4 000 000	4 032 500
Summa skulder till kreditinstitut			81 000 000	84 000 000

Skuld som förfaller senare än fem år uppgår till 81 000 000 kronor.

Not 12. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-06-30	2020-06-30
Förutbet hyror o avgifter	1 438 598	1 271 182
Periodisering x-området	20 593	20 536
Upplupen revisionskostnad	55 000	54 000
Upplupna fastighetskostnader	61 215	68 913
Styrelsearvoden	0	157 120
Upplupna arbetsgivaravgifter	0	37 668
Upplupna räntekostnader	91 890	118 559
	0	0
Summa	1 667 296	1 727 978

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 2020-07-01-2021-06-30.

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 april 2021 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 2020-07-01–2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

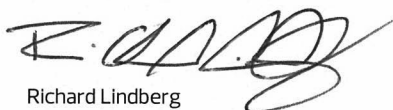
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm den 9 november 2021



Richard Lindberg
Auktoriserad revisor

Not 13. Ställda säkerheter

2021-06-30

2020-06-30

Fastighetsinteckningar

87 000 000

87 000 000

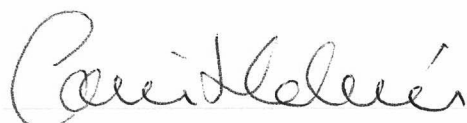
Summa:

87 000 000

87 000 000

Underskrifter

Täby den 9 / 11 2021




Carin Holmén



Nazar Netterström



Jarl Ehn



Mikael Kastenfalk



Markus Leo

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 11-09

RSM Stockholm AB



Richard Lindberg



Mattias Ahlberg Asp
Intern revisor



Foto: Solbritt Gateman