

# Brf Hytten

Org.nr: 716000-0365

## Årsredovisning 2019 / 2020

Räkenskapsåret 20190701 - 20200630

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| 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 skadedjurssanering 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

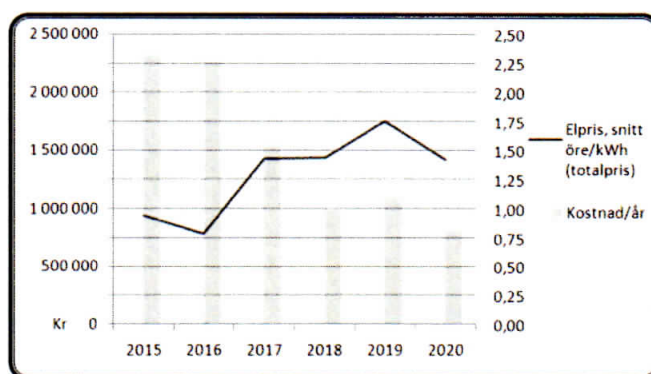
Under verksamhetsåret har FRUBO AB skött den kamerala förvaltningen, samt delar av den normala tekniska förvaltningen. Roslagens Fastighetsservice HB, Rofas, har skött fastighetsskötseln samt delar av den normala tekniska förvaltningen som underentreprenör till FRUBO AB. Lokalvårdsentreprenör har under 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, frånluftsåtervinning 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 förskottsfaktura 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 överlåtelse 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   |

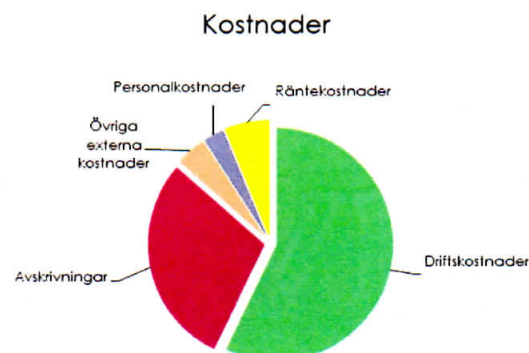
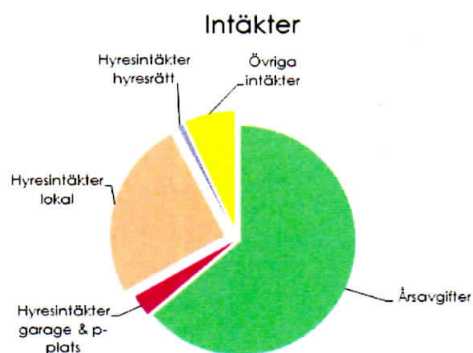
### Föreningen, kr

|                    |       |       |       |       |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|
| Skuld/kvm totalyta | 3 877 | 4 016 | 4 016 | 3 924 |
| Snittränta, %      | 0,91  | 0,92  | 1,02  | 1     |

### Bostadsrätten, kr

|                               |       |       |       |       |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| 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-<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Övriga<br>fonder | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|------------------------------------------------|------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                        | 1 790 245        | 1 546 000               | 9 339 168                   |                  | 1 074 684              | 998 683           |
| <i>Resultatdisposition enligt<br/>stämman:</i> |                  |                         |                             |                  |                        |                   |
| Reservering fond för yttre<br>underhåll        |                  |                         | 1 392 200                   |                  | -1 392 200             |                   |
| Anspråktagande av fond för<br>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        |
| Anspråktagande 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<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>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.

#### Not 1. Nettoomsättning

|                                       | 2019/2020         | 2018/2019         |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <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 hysesintäkter                  | 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> |

#### Not 2. Övriga rörelseintäkter

|                                                           | 2019/2020        | 2018/2019      |
|-----------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| 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. Driftkostnader</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 besiktningsskostnader | 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          |
| Klottersanering                                 | 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 driftkostnader</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 driftkostnader</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>Ackumulerade 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>Ackumulerade 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>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärden                           | 259 560           | 259 560           |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                    | <b>259 560</b>    | <b>259 560</b>    |
| <b>Ackumulerade 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>Ackumulerade 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-<br/>ändringsdag</b> | <b>Räntesats<br/>2020-06-30</b> | <b>Belopp<br/>2020-06-30</b> | <b>Belopp<br/>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

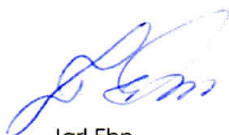
Täby den 9 / 11 2020



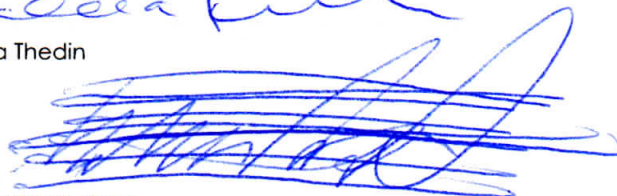
Ann Orrgård



Ulla Thedin



Jarl Ehn



Mattias Karlsson



Mikael Kastenfolk



Mikael Kastenfolk 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 revisionssed 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 revisionssed 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



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 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 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 ersättningsskyldighet.

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

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet sköts 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 Ahlborg Asp  
Lekmannarevisor

