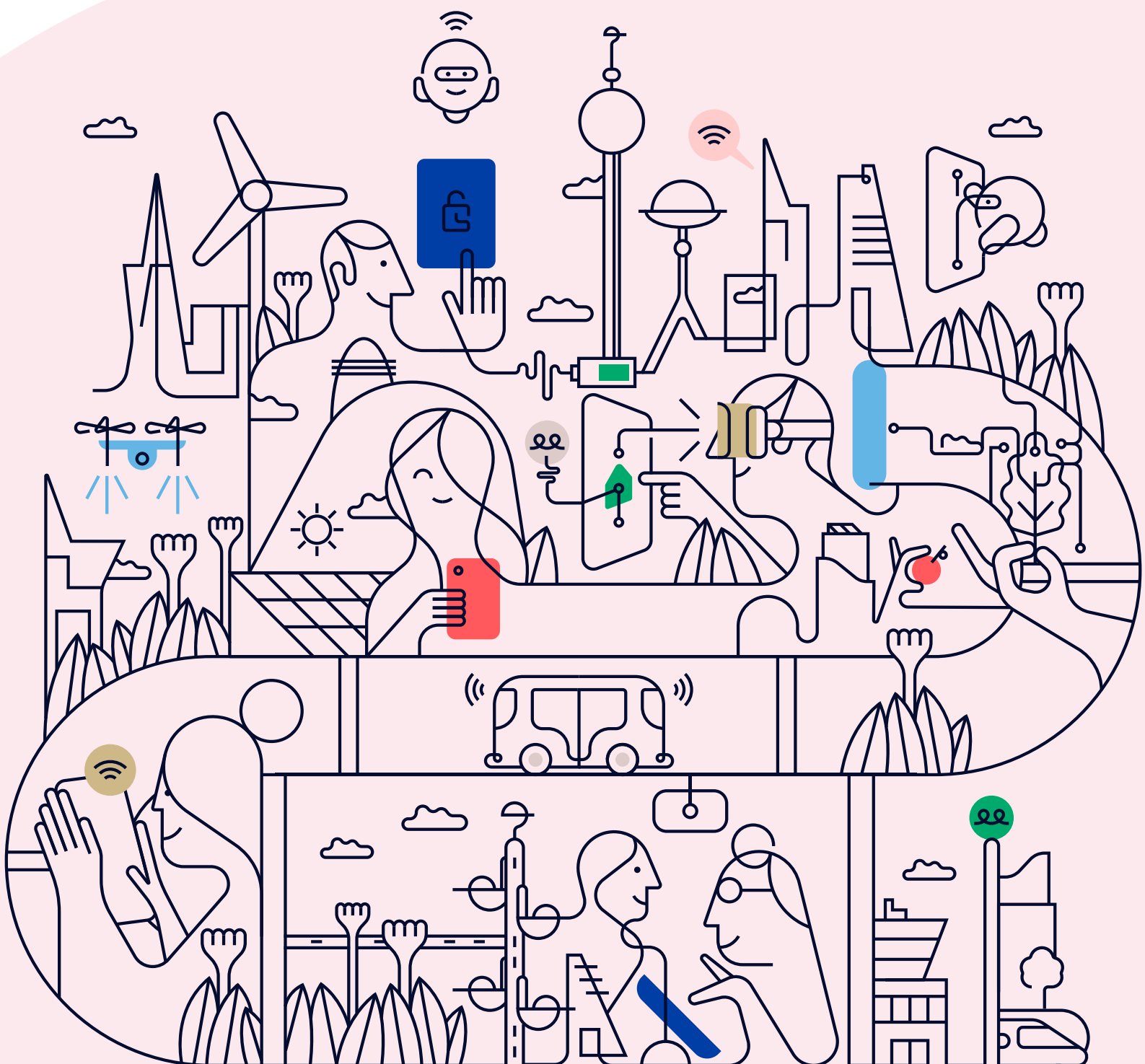




Välkommen till årsredovisningen för Brf Hytten, Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HYTTEN 4	2005	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2007.

Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 2 871 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 803 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martin Sjunnesson	Ordförande
Christopher Laudis Potgieter	Styrelseledamot
Ferdinand Brasz	Styrelseledamot
Irena Dychawy Rosner	Styrelseledamot
Carl Abrahamsson	suppleant

Valberedning

Sofie Sjunnesson Terkelsen

Ulla-Karin Örstrand

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Torbjörn Enochson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2022	●	Spolning avloppsstammar Oljning av trädetaljer fasad
2022-2023	●	OVK
2025	●	OVK Målning av väggar på balkonger Ventilationskanalrensningar Bytt belysning i garaget

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC
Fastighetsskötsel Nilssons Fastighetsservice AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Riberstads samfällighet, med en andel på 5.9%.

Samfälligheten förvaltar riberstad och är en samfällighet som ansvarar för underhållet av smågator, belysning, planteringar, fontäner och dagvattenrännor i den inre delen av det södra Bo01-området.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omförhandling av lån har gjorts

Extra amortering har genomförts

Avgiftshöjning a 4% i november

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-12-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Genomgång av underhållsplan har gjorts med Planima

Trädgårdsdag med föreningen har genomförts

Fört diskussioner med leverantör kring gemensamt elavtal samt kring billaddare

Installation av 2 laddboxar till 4 parkeringsplatser har gjorts, inklusive kabeldragning till fler laddplatser

Löpande administration kring medlemsfrågor och byten har genomförts

Bytt ut belysning i garaget

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 886 472	2 878 058	2 802 918	2 475 569
Resultat efter fin. poster	-951 140	45 067	194 237	-625 334
Soliditet (%)	68	68	68	67
Yttre fond	4 004 471	3 311 523	2 904 165	2 939 222
Taxeringsvärde	93 224 000	84 487 000	84 487 000	84 487 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	872	869	845	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,5	86,7	84,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 999	11 504	11 592	11 680
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 303	8 685	8 751	8 817
Sparande / kvm totalyta, kr	172	208	223	100
Elkostnad / kvm totalyta, kr	56	55	51	70
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	79	86	75	66
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	38	28	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	170	178	154	161
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,42	1,82	1,72	-
Räntekänslighet (%)	12,62	13,24	13,72	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Förlusten är framförallt ovanligt stor till följd av nya regler kring avskrivningar. Utöver det så har lån har omförhandlats till ny högre ränta. Föreningen har vidtagit åtgärder genom att göra två avgiftshöjningar. Den första avgiftshöjningen på 4% beslutades om under tidig höst 2025, men trädde i kraft i november 2025. Den andra på ytterligare 4% trädde i kraft i januari 2026. Föreningen kommer se över om ytterligare avgiftshöjningar behövs under 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	34 143 368	-	-	34 143 368
Upplåtelseavgifter	37 674 644	-	-	37 674 644
Fond, yttre underhåll	3 311 523	-116 552	809 500	4 004 471
Balanserat resultat	-4 882 793	161 619	-809 500	-5 530 674
Årets resultat	45 067	-45 067	-951 140	-951 140
Eget kapital	70 291 809	0	-951 140	69 340 669

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 721 174
Årets resultat	-951 140
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-809 500
Totalt	-6 481 814
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	174 933
Balanseras i ny räkning	-6 306 881

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 886 471	2 878 058
Övriga rörelseintäkter	3	6 466	0
Summa rörelseintäkter		2 892 937	2 878 058
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 611 381	-1 374 878
Övriga externa kostnader	9	-149 121	-114 250
Personalkostnader	10	-55 196	-52 926
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 270 536	-719 208
Summa rörelsekostnader		-3 086 235	-2 261 262
RÖRELSERESULTAT		-193 298	616 796
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 722	31 579
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-787 564	-603 308
Summa finansiella poster		-757 842	-571 729
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-951 140	45 067
ÅRETS RESULTAT		-951 140	45 067

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	100 378 016	101 648 552
Summa materiella anläggningstillgångar		100 378 016	101 648 552
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		100 378 016	101 648 552
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 441	18 326
Övriga fordringar	13	845 991	906 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	85 288	87 602
Summa kortfristiga fordringar		941 720	1 012 691
Kassa och bank			
Kassa och bank		87 247	1 129 354
Summa kassa och bank		87 247	1 129 354
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 028 967	2 142 045
SUMMA TILLGÅNGAR		101 406 983	103 790 597

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 818 012	71 818 012
Fond för yttre underhåll		4 004 471	3 311 523
Summa bundet eget kapital		75 822 483	75 129 535
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 530 675	-4 882 793
Årets resultat		-951 140	45 067
Summa ansamlad förlust		-6 481 815	-4 837 727
SUMMA EGET KAPITAL		69 340 668	70 291 808
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	23 165 924	18 438 097
Summa långfristiga skulder		23 165 924	18 438 097
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 411 609	14 591 048
Leverantörsskulder		62 441	77 092
Skatteskulder		7 291	7 663
Övriga kortfristiga skulder		7 425	11 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	411 624	373 688
Summa kortfristiga skulder		8 900 390	15 060 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 406 983	103 790 597

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-193 298	616 796
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 270 536	719 208
	1 077 238	1 336 004
Erhållen ränta	29 715	31 579
Erlagd ränta	-770 646	-603 497
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	336 308	764 086
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 321	-87 520
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 220	40 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten	347 849	716 568
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 451 612	-251 612
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 451 612	-251 612
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 103 763	464 956
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 932 155	1 467 199
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	828 392	1 932 155

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hytten, Malmö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,87 %
Yttertak	8,04 %
Fasader	4,42 %
Balkonger	8,04 %
Fönster	2,85 %
Stamledningar VA	2,11 %
Stamledningar Värme	2,21 %
Ventilation	8,04 %
El	2,85 %
Hissar	8,04 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 386 002	2 378 076
Hysesintäkter garage	306 900	314 000
Hysesintäkter garage, moms	32 400	45 900
Bredband	116 820	116 820
Elintäkter laddstolpe	11 600	8 800
Övernattnings-/gästlägenhet	26 986	7 460
Påminnelseavgift	180	60
Pantsättningsavgift	588	573
Överlåtelseavgift	2 940	5 732
Administrativ avgift	2 058	637
Öres- och kronutjämnning	-3	0
Summa	2 886 471	2 878 058

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	6 466	0
Summa	6 466	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	87 226	140 467
Fastighetsskötsel utöver avtal	20 917	3 445
Fastighetsskötsel gård enl avtal	21 606	17 730
Städning enligt avtal	57 378	69 378
Städning utöver avtal	5 251	438
Besiktningar	0	4 344
Hissbesiktning	0	2 421
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	20 775	0
Brandskydd	16 279	16 944
Gårdkostnader	8 884	6 200
Gemensamma utrymmen	838	0
Garage/parkering	0	1 495
Snöröjning/sandning	300	0
Serviceavtal	18 774	1 430
Förbrukningsmaterial	52 449	3 348
Summa	310 675	267 639

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Sophantering/återvinning	0	4 095
Dörrar och lås/porttele	21 238	18 268
VVS	10 958	67 106
Ventilation	35 930	0
Elinstallationer	5 476	0
Hissar	1 518	27 083
Garage/parkering	20 369	0
Summa	95 489	116 552

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Elinstallationer	128 063	0
Balkonger/altaner	46 870	0
Summa	174 933	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	212 182	208 894
Uppvärmning	298 548	325 208
Vatten	136 662	143 120
Sophämtning/renhållning	32 538	10 653
Grovsopor	2 558	6 787
Summa	682 488	694 662

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	32 925	21 240
Kabel-TV	79 520	101 647
Bredband	66 792	8 578
Samfällighetsavgifter	79 704	82 270
Fastighetsskatt	88 856	82 290
Summa	347 797	296 025

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	2 133
Tele- och datakommunikation	33 089	19 412
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	509	0
Revisionsarvoden extern revisor	0	3 863
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	1 277	1 165
Föreningskostnader	3 000	3 688
Förvaltningsarvode enl avtal	63 873	61 284
Överlåtelsekostnad	4 116	8 024
Pantsättningskostnad	882	860
Administration	5 467	3 202
Konsultkostnader	21 869	10 619
Bostadsrätterna Sverige	5 120	0
Summa	149 121	114 250

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	42 000	41 998
Arbetsgivaravgifter	13 196	10 928
Summa	55 196	52 926

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	782 524	603 308
Dröjsmålsränta	5 040	0
Summa	787 564	603 308

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	111 000 000	111 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	111 000 000	111 000 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 351 448	-8 632 240
Årets avskrivning	-1 270 536	-719 208
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 621 984	-9 351 448
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	100 378 016	101 648 552
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 190 390</i>	<i>30 190 390</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	69 024 000	61 687 000
Taxeringsvärde mark	24 200 000	22 800 000
Summa	93 224 000	84 487 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	82 660	81 776
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	22 186	22 186
Transaktionskonto	299 689	269 981
Borgo räntekonto	441 455	532 820
Summa	845 991	906 763

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	36 311	41 956
Förutbet försäkr premier	11 150	10 621
Förutbet kabel-TV	15 276	34 343
Förutbet bredband	20 545	682
Upplupna intäkter	2 000	0
Upplupna ränteintäkter	6	0
Summa	85 288	87 602

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2025-07-30	3,05 %		7 231 189
Swedbank	2026-03-25	0,88 %	7 031 197	7 102 397
Swedbank	2028-03-24	3,78 %	7 043 112	7 063 412
Swedbank	2027-03-25	2,30 %	4 363 788	4 433 788
Stadshypotek	2030-03-30	3,37 %	7 198 359	7 198 359
Stadshypotek	2030-04-30	3,05 %	5 941 077	
Summa			31 577 533	33 029 145
Varav kortfristig del			8 411 609	14 591 048

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 828 956 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	361	91
Uppl kostn el	15 932	18 244
Uppl kostnad Värme	39 434	36 822
Uppl kostn räntor	33 771	16 853
Uppl kostn vatten	11 711	11 177
Uppl kostnad Sophämtning	0	-2 203
Uppl kostnad arvoden	49 000	42 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 881	13 196
Förutbet hyror/avgifter	244 534	237 508
Summa	411 624	373 688

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

39 382 000

2024-12-31

39 382 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har aviserat en avgiftshöjning på 4% samt förhöjda kostnader för bredband med start januari 2026 Höjt fast elkostnad för elparkeringsplats från 200kr till 375kr

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Martin Sjunnesson
Ordförande

Christopher Laudis Potgieter
Styrelseledamot

Ferdinand Brasz
Styrelseledamot

Irena Dychawy Rosner
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Torbjörn Enochson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 08:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 09:13

DOCUMENT ID:

B1PjJEJRWx

ENVELOPE ID:

r1DoJV10-l-B1PjJEJRWx

DOCUMENT NAME:

Brf Hytten, Malmö, 769612-1842 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

cd65138842f3140144cfd3fcff1ff7b033a33b40740fd98b28bb6d1ddb33aea0bb11e3232eed5a4006eb0650edcbb1b322f7e844e5eb0da49dbf3b30ce5c202

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christopher Laudis Potgieter christopherpotgieter84@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 09:29 29.04.2026 09:28	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.65.93
2. FERDINAND BRASZ ferdinand_brasz@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 10:20 29.04.2026 10:19	eID Low	Swedish BankID IP: 77.241.136.18
3. MARTIN SJUNNESSON Strudel52@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 12:02 29.04.2026 12:01	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.54
4. IRENA DYCHAWY ROSNER irena.1951@icloud.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 19:19 04.05.2026 19:18	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.16.65
5. TORBJÖRN BENGT ENOCHSON torbjorn@enochson.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 08:31 05.05.2026 08:23	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.102.86

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hytten, Malmö, org.nr 769612-1842.

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hytten Malmö för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.¹

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

¹ I gällande lag om ekonomiska föreningar krävs inte att revisorn gör ett uttalande om huruvida förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. I SOU 2010:90 föreslås att ett sådant krav införs i den nya lagen om ekonomiska föreningar. Mot bakgrund av förväntad lagändring och att FARs tidigare exempel på revisionsberättelse i ekonomisk förening (RS 709, bilaga 2) innehållit ett frivilligt uttalande rekommenderar FAR att ett sådant uttalande lämnas även i fortsättningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Lund dag för elektronisk underskrift

Torbjörn Enochson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 08:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 09:13

DOCUMENT ID:

S1ZwoJNkCWL

ENVELOPE ID:

SygwikE10Zg-S1ZwoJNkCWL

DOCUMENT NAME:

Hyttens revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

7e8875c38d504b908d7fca1935a98bcac7a7c4d956c21b
77437806f9e168320ed69779b4fce4d18c2447038ddc51
11f511c6ac4afb17624f7d1cf1bf18997211

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN BENGT ENOC HSON	Signed	05.05.2026 08:30	eID	Swedish BankID
torbjorn@enochson.se	Authenticated	05.05.2026 08:29	Low	IP: 90.129.102.86

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed