



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hytten 8

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 2004-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-07 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hytten 8	2005	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005

Värdeåret är 2005

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 686 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 686 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Linda Alfelt Hallgren	Ordförande
Mattias Ek	Styrelseledamot
Per Andreas Orest	Styrelseledamot
Anders Gustaf Niclas Lindberg	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Sven Nilsson Revisor Ekonomion AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2003-06-08. Omröstning av boendes möjlighet att få göra tillbyggnad .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Utförda historiska underhåll

- 2017** ● Entrédörrspartier - lackning och plåtarbete  
golvslip i entréer - golvslipning på bottenvåningen  
Avloppsspolning - samtliga lägenheter
- 2018** ● Staket och målning utomhus - utbyte av träpartier och målning
- 2020** ● Trapphus renovering - målning och slipning av golv i trapphusen
- 2021** ● Avloppsspolning - Samtliga lägenheter  
Taköversyn - Takentreprenör, mindre förbättringar  
Omfogning av fasad och tätning av fönsterbleck på utbyggnaden - Fogentreprenör, mindre förbättringar  
Rengöring av Ventilationssystemet och OKV besiktning - Simab ventilation och brandskydd
- 2022** ● Fasad utvändigt - målning och omfogning

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Riberstad, med en andel på 4%.

Samfälligheten förvaltar kvartersmark, dagvattensystem, sopsugsanläggning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Avgifterna höjdes med +5% den 1/1 2023

Två lån lades om, vilket gör att vi har fått en högre kostnadsbörda att bära, parallellt med detta har flera av de avtal vi ändrat för att sänka utgifterna nu slagit in vilket balanserat upp en del av våra utökade omkostnader.

#### Förändringar i avtal

Trappstädning har minskats från 1 ggr/vecka till varannan vecka (besparing ca 8 000 kr/år)

Inköp av egna foajemattor och uppsägning av extern månadsvis mattvätt (besparing ca 10 000 kr/år)

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 367 166	1 232 189	1 183 154	1 183 153
Resultat efter fin. poster	-305 077	-1 444 128	-308 941	-286 229
Soliditet (%)	70	70	72	72
Yttre fond	516 607	1 548 457	1 421 197	1 449 986
Taxeringsvärde	46 400 000	46 400 000	40 600 000	40 600 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	787	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 297	9 156	8 852	8 912
Skuldsättning per kvm totalyta	9 297	9 156	8 852	8 912
Sparande per kvm totalyta	64	-479	52	149
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	29	19	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	140	130	129	109
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	33	28	27
Energikostnad per kvm totalyta	198	192	176	152
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,51	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11,81	-	-	-

**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.

**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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Notera att kassan ökade under 2023 med + 47 000 kr , således har vi ekonomiskt fått in mer pengar än vi gjort av med.

Under 2023 hade vi ett par större utgifter som var härlett till en vattenskada (ej normalt underhåll) på 30 625 kr för fogning av en del av utbyggnaden, samt 61 054 kr för kostnad för rivning och återställning av skada i lägenhet.

Vi hade även tillkommande reparationskostnad på 33 039 kr för vårt avfallssystem.

Sammantaget gav detta hela - 124 718 kr extra i utgifter, som normalt inte budgeteras då det anses som plötsligt inträffade engångsutgifter härlett till saker som normalt inte sker under ett räkenskapsår.

Vi har även fått en utökad räntekostnad på närmare 190 000 kr för 2023 jämfört med 2023, där vi endast hade budgeterat ca 100 000 kr.

Sammantaget ger detta ovan ca - 224 718 kr, mer i utgifter än vi hade räknat med i vår budget.

För att hantera detta inför 2024 har Styrelsen därför tagit följande beslut:

De extra kostnaderna på -124 718 var unika för 2023, och ingår inte i ett normalt räkenskapsår, varför vi bortser dem som normala utgifter inför 2024.

Avgifterna höjs 1/1 2024 med + 10% vilket ger + 136 700 , vi har avslutat och justerat en del avtal (städning, mattvätt, sänkt styrelsearvodet) vilket ger + 35 000 kr. Detta ger totalt + 171 700 som en förstärkning i resultaträkningen inför 2024, det kommer i huvudsak för att kompensera räntehöjningar och prishöjningar på taxebundna kostnader framöver.

Vi räknar med att 2024 års räntenivå kommer sänkas inför 2025 varför vi avvaktar med mera höjningar tills den situationen är mer säkerställd på marknaden.

Vi vill även påpeka att 380 000 kr per år i avskrivning bygger på att fastigheten och dess mark är totalt avbetald och skuldfri efter avskrivningsperioden. Marken kommer betinga ett värde, likaså kommer fastigheten ha ett värde efter denna perioden, varför vi anser att målbilden att få ett nollresultat inte behöver uppnås på kort sikt. Vi kommer därför närmaste åren, så länge räntorna är höga, att i första hand prioritera ett positivt kassaflöde, samt under flera år att stegvis arbeta ned minusresultatet i resultaträkningen då vi inte anser det som ett akut problem i nuläget.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	39 488 774	-	-	39 488 774
Fond, yttre underhåll	1 548 457	-1 185 407	153 557	516 607
Balanserat resultat	-2 662 828	-258 721	-153 557	-3 075 106
Årets resultat	-1 444 128	1 444 128	-305 077	-305 077
<b>Eget kapital</b>	<b>36 930 275</b>	<b>0</b>	<b>-305 077</b>	<b>36 625 198</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 921 549
Årets resultat	-305 077
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-153 557
<b>Totalt</b>	<b>-3 380 183</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	33 585
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 346 598</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 367 166	1 232 189
Övriga rörelseintäkter	3	12 638	19 153
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 379 804</b>	<b>1 251 341</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-756 345	-1 922 023
Övriga externa kostnader	9	-121 508	-138 778
Personalkostnader	10	-43 752	-54 547
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-380 100	-380 106
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 301 705</b>	<b>-2 495 453</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>78 099</b>	<b>-1 244 112</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 083	1 252
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-390 259	-201 268
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-383 176</b>	<b>-200 016</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-305 077</b>	<b>-1 444 128</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-305 077</b>	<b>-1 444 128</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 16	51 911 857	52 291 957
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>51 911 857</b>	<b>52 291 957</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>51 911 857</b>	<b>52 291 957</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 540	6 419
Övriga fordringar	13	695 352	296 757
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>701 892</b>	<b>303 176</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>701 892</b>	<b>303 176</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 613 749</b>	<b>52 595 133</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		39 488 774	39 488 774
Fond för yttre underhåll		516 607	1 548 457
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 005 381</b>	<b>41 037 231</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 075 106	-2 662 828
Årets resultat		-305 077	-1 444 128
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 380 183</b>	<b>-4 106 956</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>36 625 198</b>	<b>36 930 275</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	10 075 000	3 575 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 075 000</b>	<b>3 575 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	5 600 000	11 862 500
Leverantörsskulder		117 262	55 670
Skatteskulder		55 944	53 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	140 345	118 084
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 913 551</b>	<b>12 089 858</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 613 749</b>	<b>52 595 133</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>78 099</b>	<b>-1 244 112</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	380 100	380 106
	<b>458 199</b>	<b>-864 007</b>
Erhållen ränta	7 083	1 252
Erlagd ränta	-380 841	-195 671
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>84 441</b>	<b>-1 058 426</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 547	-6 989
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	76 775	-134 590
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>159 669</b>	<b>-1 200 005</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	350 000	650 000
Amortering av lån	-112 500	-137 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>237 500</b>	<b>512 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>397 169</b>	<b>-687 505</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>267 824</b>	<b>955 329</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>664 993</b>	<b>267 824</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Hytten 8 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 273 320	1 212 669
Bredband	54 000	13 500
Påminnelseavgift	180	0
Pantsättningsavgift	4 158	6 038
Överlåtelseavgift	3 834	0
Administrativ avgift	1 140	0
Vidarefakturerade kostnader	30 533	0
Öres- och kronutjämning	1	-18
<b>Summa</b>	<b>1 367 166</b>	<b>1 232 189</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	18 973
Elstöd	9 910	0
Övriga intäkter	0	180
Återbäring försäkringsbolag	2 728	0
<b>Summa</b>	<b>12 638</b>	<b>19 153</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 330	6 536
Städning utöver avtal	0	1 063
Hissbesiktning	3 674	6 802
Gårdkostnader	0	4 565
Gemensamma utrymmen	4 665	989
Snöröjning/sandning	2 746	0
Serviceavtal	12 647	22 342
Mattvätt/Hyrmattor	7 820	9 071
Fordon	0	535
Förbrukningsmaterial	0	46
<b>Summa</b>	<b>34 882</b>	<b>51 949</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	2 361
Sophantering/återvinning	0	13 353
Dörrar och lås/porttele	0	893
VVS	33 039	5 475
Hissar	18 748	55 479
Fasader	30 625	0
Fönster	0	26 625
Vattenskada	61 054	57 528
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 537
<b>Summa</b>	<b>143 466</b>	<b>165 251</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Hus kropp utvändigt	0	928 881
VVS	0	20 905
Hiss	33 585	0
Tak	0	235 621
<b>Summa</b>	<b>33 585</b>	<b>1 185 407</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	37 965	48 458
Uppvärmning	236 003	219 851
Vatten	59 389	55 868
Sophämtning/renhållning	62 994	41 855
<b>Summa</b>	<b>396 351</b>	<b>366 032</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	20 227	19 188
Kabel-TV	19 325	23 233
Bredband	47 603	36 023
Samfällighetsavgifter	32 305	47 599
Fastighetsskatt	28 602	27 342
<b>Summa</b>	<b>148 062</b>	<b>153 384</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 316	1 563
Tele- och datakommunikation	17 341	6 648
Revisionsarvoden extern revisor	7 500	12 606
Fritids och trivselkostnader	0	1 418
Föreningskostnader	663	2 034
Studieverksamhet	0	2 744
Förvaltningsarvode enl avtal	82 142	84 921
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Korttidsinventarier	0	1 249
Administration	4 930	17 207
Konsultkostnader	0	7 699
Tidningar och facklitteratur	0	689
<b>Summa</b>	<b>121 508</b>	<b>138 778</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	33 292	36 225
Lön - fastighetsskötare	0	6 300
Arbetsgivaravgifter	10 460	12 022
<b>Summa</b>	<b>43 752</b>	<b>54 547</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	390 154	201 194
Dröjsmålsränta	105	0
Övriga räntekostnader	0	74
<b>Summa</b>	<b>390 259</b>	<b>201 268</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	56 795 839	56 795 839
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>56 795 839</b>	<b>56 795 839</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 503 882	-4 123 777
Årets avskrivning	-380 100	-380 106
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 883 982</b>	<b>-4 503 882</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>51 911 857</b>	<b>52 291 957</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 000 000</i>	<i>11 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark	13 400 000	13 400 000
<b>Summa</b>	<b>46 400 000</b>	<b>46 400 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	30 359	28 933
Klientmedel	0	183 708
Transaktionskonto	175 140	0
Borgo räntekonto	489 853	84 116
<b>Summa</b>	<b>695 352</b>	<b>296 757</b>

<b>NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Nordea	2024-12-20	4,52 %	5 500 000	-
Nordea	Löst dec 2023	-	-	5 500 000
Nordea	Löst mars 2023	-	-	6 262 500
Nordea	2025-12-17	1,19 %	3 575 000	3 675 000
Nordea	2025-03-19	4,18 %	6 600 000	-
<b>Summa</b>			<b>15 675 000</b>	<b>15 437 500</b>
Varav kortfristig del			5 600 000	11 862 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 175 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	19 126	9 708
Uppl kostnad arvoden	0	2 708
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	851
Förutbet hyror/avgifter	121 219	104 817
<b>Summa</b>	<b>140 345</b>	<b>118 084</b>

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 431 000	17 431 000

### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Installation av uppdaterad kommunikation i våra hissar, samt utbyte av reservdrift (UPS).

## Underskrifter

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

Malmö

---

Linda Alfelt Hallgren  
Ordförande

---

Mattias Ek  
Styrelseledamot

---

Per Andreas Orest  
Styrelseledamot

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

---

Ekonomion AB  
Sven Nilsson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
07.05.2024 22:22

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 06.05.2024 15:14

DOCUMENT ID:  
HyEWTDIIz0

ENVELOPE ID:

r1gZavl8MA-HyEWTDIIz0

DOCUMENT NAME:

Brf Hytten 8, 769610-9482 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Andreas Orest andreas.orest@live.se	Signed Authenticated	06.05.2024 18:39 06.05.2024 16:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/11/23) IP: 83.187.160.31
2. LINDA ALFELT HALLGREN linda.alfelt@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 20:51 06.05.2024 20:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/08/07) IP: 83.253.24.233
3. MATTIAS EK kmattiassek@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 22:04 06.05.2024 15:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/12/08) IP: 193.15.206.222
4. Sven Erik Henry Nilsson Sven.nilsson@ekonomion.se	Signed Authenticated	07.05.2024 22:22 07.05.2024 22:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/03/07) IP: 83.233.126.12

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 årsmötet i Brf Hytten 8

### Organisationsnummer 769610-9482

Jag har utfört revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Hytten 8 för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

#### **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 de 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. Jag har planerat och utfört 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.

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

#### **Uttalande**

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 för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

**Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

#### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och för föreningens förvaltning.

#### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om resultatdispositionen och förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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 har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

#### **Uttalande**

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

Datum och underskrift enligt elektronisk underskrift

*Sven Nilsson*

Revisor

Etableringsort: Vellinge

Revisionen avslutad 2024-05-06



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
07.05.2024 22:23

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 06.05.2024 15:14

DOCUMENT ID:  
r1z-pD8LzR

ENVELOPE ID:  
r1b-pDL8G0-r1z-pD8LzR

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Slutlig.pdf  
1 page

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sven Erik Henry Nilsson Sven.nilsson@ekonomion.se	 Signed Authenticated	07.05.2024 22:23 07.05.2024 22:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/03/07) IP: 83.233.126.12

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