



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hytten 8

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. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hytten 8	2005	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher

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

Peter Axemo	Ordförande
Joel Ljungberg	Styrelseledamot
Kim Johansson	Styrelseledamot
Lotten Maria Helené Charlotte Orest	Styrelseledamot
Pernilla Arvidsson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Sven Nilsson Revisor Ekonomion

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-20. Kapitaltillskott.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2055.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2017 ● Entrédörrspartier - lackning och plåtarbete
Golvslip i entréer - golvslipning på bottenvåningen
Avloppsspöning - samtliga lägenheter
- 2018 ● Staket och målning utomhus - utbyte av träpartier och målning
- 2020 ● Trapphus renovering - målning och slipning av golv i trapphusen
- 2021 ● Avloppsspöning - 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
- 2025 ● Ny hiss Rodergatan 28
Runda fönster utbyggnadsdelen - slipning, målning samt renovering

Planerade underhåll

- 2026 ● Staket och målning utomhus - utbyte av träpartier och målning
Entrédörrspartier - slipning och omlackning
Utbyte av hiss - Rodergatan 26

Avtal med leverantörer

Hiss och service av hiss avtal Kone Hiss

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar sopsug, dagvattensystem, gatubelysning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi höjde avgiften med 3% Januari 2025.

Vi beslutade att byta ut hissarna då reparationskostnaderna blivit stadigt stigande och hissarna inte längre var tillförlitliga. Vi tog därför ett lån på Nordea på 1 550 000 kr för att bekosta detta och samtidigt började vi titta på att göra ett kapitaltillskott från föreningens medlemmar för att hålla nere belåningsgraden. Kapitaltillskottet blev godkänt av en extrastämma den 20:e Augusti och trädde i lagakraft efter beslut i hyresnämnden i December. Tillskottet kommer under 2026 användas till att amortera av 65% lån som tagits för hissarna.

Förändringar i avtal

Vi avslutade vårt avtal med Thyssen Krupp Hiss och gick över till Kone Hiss.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 31 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 522 712	1 485 110	1 367 166	1 232 189
Resultat efter fin. poster	-977 994	-750 938	-305 077	-1 444 128
Soliditet (%)	68	69	70	70
Yttre fond	799 258	639 497	516 607	1 548 457
Taxeringsvärde	52 200 000	46 400 000	46 400 000	46 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	888	863	787	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,1	97,9	96,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 915	9 534	9 297	9 156
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 915	9 534	9 297	9 156
Sparande / kvm totalyta, kr	-99	-220	64	-479
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	25	23	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	150	153	140	130
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	44	35	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	218	222	198	192
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,87	3,54	2,51	-
Räntekänslighet (%)	11,17	11,05	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.

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

Årets negativa resultat har främst påverkats av följande faktorer:

- Fortsatta kostnader för återställande och åtgärder under våren hänförliga till tidigare uppkommen vattenskada.
- Ökade kostnader kopplade till föreningens hissar, vilket har föranlett beslut om utbyte efter en period av eskalerande reparations- och underhållskostnader.
- Övergång från redovisningsregelverket K2 till K3, vilket medfört förändrade avskrivningsprinciper och därmed högre avskrivningar som påverkar årets redovisade resultat.

Det negativa resultatet är till viss del en följd av ökade avskrivningar enligt K3, vilka utgör redovisningstekniska kostnader och inte påverkar föreningens likviditet i motsvarande grad.

Vidtagna och planerade åtgärder

För att stärka föreningens ekonomi och säkerställa långsiktig stabilitet har följande åtgärder genomförts:

- Avgifterna höjdes med 7 % från och med 2026-01-01.
- Kapitaltillskott om totalt 1 000 000 kronor har genomförts och används för amortering av föreningens lån i samband med hiss-bytet, vilket minskar skuldsättningen samt framtida räntekostnader.
- Översyn och uppdatering av föreningens underhållsplan för att säkerställa långsiktig planering och ekonomisk framförhållning.

Styrelsens bedömning är att föreningen, trots årets negativa resultat, har en tillfredsställande betalningsförmåga och att ovanstående åtgärder skapar förutsättningar för en stabil och långsiktigt hållbar ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	39 488 774	-	-	39 488 774
Fond, yttre underhåll	639 497	-	159 761	799 258
Kapitaltillskott	0	-	999 984	999 984
Balanserat resultat	-3 503 073	-750 938	-159 761	-4 413 772
Årets resultat	-750 938	750 938	-977 994	-977 994
Eget kapital	35 874 260	0	21 989	35 896 249

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 254 011
Årets resultat	-977 994
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-159 761
Totalt	-5 391 767

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	60 739
Balanseras i ny räkning	-5 331 027

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	1 522 712	1 485 110
Övriga rörelseintäkter	3	2 204	0
Summa rörelseintäkter		1 524 916	1 485 110
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 093 017	-1 124 566
Övriga externa kostnader	9	-154 666	-140 079
Personalkostnader	10	-37 651	-36 467
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-749 917	-380 100
Summa rörelsekostnader		-2 035 252	-1 681 212
RÖRELSERESULTAT		-510 335	-196 102
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 165	6 792
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-469 824	-561 629
Summa finansiella poster		-467 659	-554 837
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-977 994	-750 938
ÅRETS RESULTAT		-977 994	-750 938

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	51 695 340	51 531 757
Summa materiella anläggningstillgångar		51 695 340	51 531 757
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 695 340	51 531 757
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		384 383	6 383
Övriga fordringar	13	813 528	683 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	31 795	46 598
Summa kortfristiga fordringar		1 229 706	736 397
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 229 706	736 397
SUMMA TILLGÅNGAR		52 925 045	52 268 154

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 488 758	39 488 774
Fond för yttre underhåll		799 258	639 497
Summa bundet eget kapital		41 288 016	40 128 271
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 413 772	-3 503 073
Årets resultat		-977 994	-750 938
Summa ansamlad förlust		-5 391 767	-4 254 011
SUMMA EGET KAPITAL		35 896 249	35 874 260
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 875 000	0
Summa långfristiga skulder		9 875 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 842 500	16 075 000
Leverantörsskulder		56 661	74 731
Skatteskulder		60 372	57 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	194 264	186 221
Summa kortfristiga skulder		7 153 797	16 393 894
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 925 045	52 268 154

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-510 335	-196 102
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	749 917	380 100
	239 582	183 998
Erhållen ränta	2 165	6 792
Erlagd ränta	-473 134	-560 239
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-231 387	-369 448
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-363 844	-47 720
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 287	3 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-599 519	-413 215
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-913 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-913 500	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	999 984	0
Upptagna lån	750 000	500 000
Amortering av lån	-107 500	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 642 484	400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	129 465	-13 215
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	651 778	664 993
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	781 243	651 778

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hytten 8 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	0,89 %
Yttertak	5,90 %
Fasader	2,95 %
Balkonger	4,43 %
Fönster	2,21 %
Stamledningar VA	2,95 %
Stamledningar Värme	1,48 %
Styr & övervakning	4,43 %
Ventilation	8,85 %
El	2,95 %
Hissar	2,86 %

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	1 442 688	1 400 628
Bredband	54 000	54 000
Påminnelseavgift	60	360
Pantsättningsavgift	4 071	2 865
Överlåtelseavgift	1 433	2 866
Administrativ avgift	1 075	1 489
Vidarefakturerade kostnader	19 383	22 903
Öres- och kronutjämning	2	-1
Summa	1 522 712	1 485 110

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	2 204	0
Summa	2 204	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktningar	39 154	4 500
Hissbesiktning	0	9 871
Bevakning	2 051	0
Gårdkostnader	0	1 158
Serviceavtal	11 632	0
Mattvätt/Hyrmattor	0	66
Förbrukningsmaterial	3 445	1 081
Summa	56 282	16 676

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	10 597
Installationer	24 375	0
Bostadsrättslägenheter	0	75 426
Sophantering/återvinning	731	10 501
Dörrar och lås/porttele	0	5 549
VVS	8 401	17 850
Ventilation	6 250	10 249
Hissar	37 009	89 774
Fasader	184 028	106 483
Balkonger/altaner	30 776	256 306
Vattenskada	94 879	0
Summa	386 449	582 735

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fönster	60 739	0
Summa	60 739	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	41 664	41 818
Uppvärmning	253 373	258 587
Vatten	72 875	74 252
Sophämtning/renhållning	26 080	30 005
Summa	393 992	404 662

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	28 648	14 040
Kabel-TV	19 065	15 033
Bredband	44 573	36 578
Samfällighetsavgifter	72 238	25 503
Fastighetsskatt	31 032	29 340
Summa	195 556	120 494

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	1 845
Tele- och datakommunikation	6 803	8 742
Juridiska åtgärder	27 188	0
Revisionsarvoden extern revisor	8 250	7 875
Fritids och trivselkostnader	0	942
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	85 654	84 792
Överlåtelsekostnad	2 058	6 387
Pantsättningskostnad	8 232	6 880
Administration	8 898	3 845
Konsultkostnader	5 619	18 283
Summa	154 666	140 079

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	28 650	26 250
Löner till kollektivanst	0	1 500
Arbetsgivaravgifter	9 001	8 717
Summa	37 651	36 467

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	469 815	561 622
Dröjsmålsränta	9	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	7
Summa	469 824	561 629

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	56 795 839	56 795 839
Årets inköp	913 500	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 709 339	56 795 839
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 264 082	-4 883 982
Årets avskrivning	-749 917	-380 100
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 013 999	-5 264 082
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	51 695 340	51 531 757
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 000 000</i>	<i>11 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark	14 200 000	13 400 000
Summa	52 200 000	46 400 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	32 285	31 638
Transaktionskonto	554 987	153 012
Borgo räntekonto	226 256	498 766
Summa	813 528	683 416

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 294	22 362
Förutbet försäkr premier	10 811	7 024
Förutbet kabel-TV	4 763	5 019
Förutbet bredband	10 927	12 193
Summa	31 795	46 598

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2029-12-19	3,28 %	3 375 000	3 475 000
Nordea Hypotek AB	2030-03-20	3,57 %	6 600 000	6 600 000
Nordea Hypotek AB	2026-12-22	2,33 %	6 000 000	6 000 000
Nordea Hypotek AB	2026-06-09	2,45 %	742 500	
Summa			16 717 500	16 075 000
Varav kortfristig del			6 842 500	16 075 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 142 500 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	174	0
Uppl kostn el	3 554	3 769
Uppl kostnad Värme	32 969	30 426
Uppl kostn räntor	17 206	20 516
Uppl kostn vatten	6 259	5 846
Uppl kostnad Sophämtning	964	940
Förutbet hyror/avgifter	133 138	124 724
Summa	194 264	186 221

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 431 000	17 431 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes med 7% från och med 2026-01-01. Utbyte till ny hiss på Rodergatan 26 under Q1. Kapitaltillskott om totalt 1 000 000 kronor har genomförts och används för amortering av föreningens lån i samband med hiss-bytet.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

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

Malmö

Kim Johansson
Styrelseledamot

Lotten Maria Helené Charlotte Orest
Styrelseledamot

Pernilla Arvidsson
Styrelseledamot

Peter Axemo
Ordförande

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

Ekonomion
Sven Nilsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 14:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.04.2026 08:53

DOCUMENT ID:

HyhJFLJ6-g

ENVELOPE ID:

H1-oJtUJaZe-HyhJFLJ6-g

DOCUMENT NAME:

Brf Hytten 8, 769610-9482 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

19 pages

SHA-512:

846125c6ed00647e7b4a053205b104e3f2f54824fdf78b2
8b9929c175d8da471b912848947e5c88338f0991acdcc
d11367542162d77babe253925e75812947ca

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. Kim Jansdotter Sjöberg kim.jansdotter@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 09:17 17.04.2026 09:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.127.66
2. PETER AXEMO peter.axemo@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 10:11 17.04.2026 10:11	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.5.4
3. Lotten Maria Helené Charl otte Orest lottenorest@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 10:23 17.04.2026 10:20	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.126.171
4. BARBRO PERNILLA ARVI DSSON pernillaarvid15@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 11:35 17.04.2026 11:32	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.7.216
5. Sven Erik Henry Nilsson sven.nilsson@ekonomion.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 14:21 17.04.2026 14:21	eID Low	Swedish BankID IP: 195.226.220.230

* 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 årsmötet i Brf Hytten 8

Organisationsnummer 769610-9482

Jag har utfört revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Hytten 8 för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 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 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 2025 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 2025.

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 2026-04-16



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 14:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.04.2026 08:53

DOCUMENT ID:

SknkKUJp-l

ENVELOPE ID:

rysyFLJ6-e-SknkKUJp-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Slutlig.pdf

1 page

SHA-512:

22a0d328137b3d513acf280cb2c2bded7262d6a0c272a
26f450b0da49061ceb595275d80f20a9d426f696446d92
63e26c589b5257691b0aefa24a962cfde39ad

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sven Erik Henry Nilsson	Signed	17.04.2026 14:23	eID	Swedish BankID
sven.nilsson@ekonomion.se	Authenticated	17.04.2026 14:23	Low	IP: 195.226.220.230

* 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