

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hyttan 3
769639-9141



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hyttan 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet (del av) Karlstad Hyttan 20 består av ett flerbostadshus i 9 våningar med totalt 30 bostadslägenheter. Total bostadsyta är 2059,4 m² enligt ekonomisk plan. Föreningen har även 19 st garageplatser samt en p-plats på mark via GA. Slutlig kostnad för föreningens fastighet är beräknad till 130 738 100 kr enligt ekonomisk plan, detta har finansierats med 103 975 000 kr i insatser och 26 763 100 kr med lån. Föreningens fastighet innehas med äganderätt och deltar i en gemensamhetsanläggning med Brf Hyttan 1 och Karlstadshus Hyttan AB.

Lägenhetsfördelningen ser ut enligt följande

7 st 1,5 rok
8 st 2 rok
14 st 3 rok
1 st 5 rok

Den totala boytan är ca. 2059,4 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättstillägg ingår.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp enligt upprättad underhållsplan. Första året skall avsättning göras enligt ekonomisk plan. Se §24 i föreningens stadgar. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har för närvarande ingen upprättad underhållsplan.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-27 haft följande sammansättning

Mikael Bergergård	Ledamot	Ordförande
Suzanne Malmberg	Ledamot	
Maria Hed	Ledamot	
Anders Öberg	Ledamot	
Lennart Söderberg	Ledamot	
Kerstin Åkerstedt	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisor

Johan Eklund

Ernst & Young AB

Valberedning

Carina Westin

Monica Årfelt

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-04-30.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Karlstadhus AB	Teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Telia	Kabel-TV och bredband
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 45 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fem överlåtelser skett.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget av särskild vikt att rapportera.

Föreningens ekonomi

Upplysningar vid förlust

Föreningen gör årliga redovisningsmässiga underskott, detta beror på en hög avskrivning (ca. 1315 tkr). Kassaflödet är på driften dock positivt i föreningen och styrelsen räknar med att kunna finansiera framtida underhåll med en kombination av eget kassaflöde och lån. Kassaflödet för 2025 är negativt pga. lösen av projektskulder. Se kassaflödesanalys.

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under 2025, genomsnittlig årsavgift är ca. 747 kr per m². Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för hushållets förbrukning av el och vatten. För 2026 finns ingen avgiftsjustering planerad.

Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår. Eventuella lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 787	890	0	0
Resultat efter finansiella poster	-977	-783	0	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	747	370	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	73,9	81,9	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 849	12 947	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 849	12 947	0	0
Räntekänslighet (%)	17,2	35,0	0,0	0,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	185	6	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	170	79	0	0
Soliditet (%)	79,0	75,8	0,0	0,0
Balansomslutning	129 379	136 204	107 831	47 252

Siffrorna i flerårsöversikten (2024) avser perioden 2024-07-01 - 2024-12-31 varför jämförelsen med 2025 är bristfällig på vissa poster.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	103 975 000	0	0	-783 142	103 191 858
Disposition av föregående års resultat:			-783 142	783 142	0
Reservering till fond för yttre underhåll		61 782	-61 782		0
Årets resultat				-976 671	-976 671
Belopp vid årets utgång	103 975 000	61 782	-844 924	-976 671	102 215 187

Totala insatser enligt ekonomisk plan är 103 975 000.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Ansamlad förlust	-844 924
Årets resultat	-976 671
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 821 595

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	61 782
I ny räkning överföres	-1 883 377
Att balansera i ny räkning	-1 821 595

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 786 993	890 388
Övriga rörelseintäkter	3	294 809	40 563
Summa rörelseintäkter		2 081 802	930 951
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-629 415	-295 182
Underhållskostnader		-42 537	-28 170
Övriga externa kostnader	5	-105 384	-39 139
Personalkostnader och arvoden	6	-39 001	-43 000
Avskrivningar	7	-1 315 899	-767 608
Summa rörelsekostnader		-2 132 236	-1 173 099
Finansiella poster			
Resultat från andelar i aktiefbolag		-10 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-916 238	-540 994
Summa finansiella poster		-926 237	-540 994
Resultat efter finansiella poster		-976 671	-783 142
Årets resultat		-976 671	-783 142

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	128 654 593	129 970 492
Pågående nyanläggning	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		128 654 593	129 970 492
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i aktiebolag	9	0	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
Summa anläggningstillgångar		128 654 593	130 020 492
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		90 037	90 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	32 969	97 827
Summa kortfristiga fordringar		123 006	187 827
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		601 277	5 995 941
Summa kassa och bank		601 277	5 995 941
Summa omsättningstillgångar		724 283	6 183 768
SUMMA TILLGÅNGAR		129 378 876	136 204 260

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		103 975 000	103 975 000
Fond för yttre underhåll		61 782	0
Summa bundet eget kapital		104 036 782	103 975 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-844 924	0
Årets resultat		-976 671	-783 142
Summa fritt eget kapital		-1 821 595	-783 142
Summa eget kapital		102 215 187	103 191 858
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	26 261 270	13 231 004
Summa långfristiga skulder		26 261 270	13 231 004
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	200 732	13 431 730
Leverantörsskulder		129 224	331 137
Skatteskulder		186 000	250 000
Övriga skulder		18 001	5 452 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	368 462	315 889
Summa kortfristiga skulder		902 419	19 781 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 378 876	136 204 260

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-976 672	-783 142
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 325 899	767 608
Betald skatt		-64 000	250 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		285 227	234 466
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		64 821	-185 826
Förändring av leverantörsskulder		-201 914	-5 746 304
Förändring av kortfristiga skulder		-5 382 067	-30 921 468
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-5 233 933	-36 619 132
Investeringsverksamheten			
Försäljning av andelar i aktiebolag		40 000	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-29 087 808
Kassaflöde från investeringsverksamheten		40 000	-29 087 808
Finansieringsverksamheten			
Byggnadskreditiv		0	-65 063 789
Upptagna lån		0	26 763 100
Amortering av lån		-200 732	-100 366
Inbetalda insatser		0	103 975 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200 732	65 573 945
Årets kassaflöde		-5 394 665	-132 995
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 995 941	6 128 937
Likvida medel vid årets slut		601 276	5 995 942

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper

Föreningens tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om det beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför fördelas bokförda värden på väsentliga komponenter (när fastigheten tas i bruk). Komponentindelningen genomförs med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar. De olika komponenterna har avskrivningstider från 15 till 120 år, där stommen tillhör den väsentligaste och skrivs av på den längsta avskrivningstiden.

Förvärv av fastighet via aktiebolag

Fastigheten Karlstad Hyttan 20 förvärvades genom köp av samtliga aktier i Gröna Hyttan 3 AB, 559340-0715, vilket innebär att skattemässigt anskaffningsvärde är lägre än det bokförda. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen motsvarande skattemässigt värde som uppgick till 11 000 000 kr. Denna överlåtelse skedde till ett lägre värde än fastighetens bedömda marknadsvärde. Då föreningen inte har avsikt att sälja fastigheten värderas uppskjuten skatteskuld till 0 kr. I enlighet med FAR RedU 9 kan bostadsrättsföreningarnas förvärv av fastigheter från aktiebolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning. Posten aktier i aktiebolag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten byggnader och mark ökar med motsvarande belopp.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Anställda

Föreningen har inga anställda

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 538 993	761 988
Hyror garage och parkeringsplatser	248 000	128 400
Summa	1 786 993	890 388

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Eldebitering	117 493	16 532
Vattendebitering	50 685	8 784
Övernattningslägenhet	18 450	6 601
Övrigt	108 180	8 646
Summa	294 808	40 563

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och lokalsvård	61 687	53 760
Filter, ventilation och OVK	6 006	0
Hisskostnader	17 993	0
El	116 311	62 210
Fjärrvärme	191 341	79 360
Vatten och avlopp	42 632	21 633
Sophämtning (renhållning)	34 690	13 234
Snöröjning & sandning	1 879	366
Fastighetsförsäkring	19 893	10 182
Gemensamhetsanläggning	33 309	0
Kabel-tv & bredband	79 531	45 228
Diverse övriga kostnader	24 143	9 209
Summa	629 415	295 182

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode	31 250	0
Förvaltningskostnader	38 076	21 291
Konsultkostnader	0	5 680
Övrig administration	36 058	12 168
Summa	105 384	39 139

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	30 000	36 323
Sociala avgifter	9 001	6 677
Summa	39 001	43 000

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	130 738 100	0
Omklassificeringar	0	130 738 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 738 100	130 738 100
Ingående avskrivningar	-767 608	0
Årets avskrivningar	-1 315 899	-767 608
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 083 507	-767 608
Utgående redovisat värde	128 654 593	129 970 492
Taxeringsvärde Hyttan 20		
Taxeringsvärden byggnad	47 000 000	21 000 000
Taxeringsvärden mark	12 000 000	12 000 000
Summa	59 000 000	33 000 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnad	116 654 593	117 970 492
Bokfört värde mark	12 000 000	12 000 000
Summa	128 654 593	129 970 492

Not 8 Pågående nyanläggning

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	101 650 292
Årets investeringar	0	29 087 808
Omklassificeringar	0	-130 738 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Andelar i aktiebolag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 000 000	11 000 000
Försäljningar	-11 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	11 000 000
Ingående nedskrivningar	-10 950 000	-10 950 000
Försäljningar	10 950 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-10 950 000
Utgående redovisat värde	0	50 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	8 625	7 818
Kabel-TV och bredband	12 800	12 849
Förvaltningsarvode	10 793	10 644
Övrigt	751	66 516
Summa	32 969	97 827

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2025-12-31	Lånebelopp 2025-12-31
SBAB	3,72	2029-05-11	100 364	13 231 004
SBAB	3,05	2027-03-15	50 184	6 615 499
SBAB	3,12	2028-03-15	50 184	6 615 499
			200 732	26 462 002
Kortfristig del av långfristig skuld				-200 732
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				26 261 270

Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca. 201 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 25 458 000 kr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 763 100	26 763 100
Summa	26 763 100	26 763 100

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottshyror & avgifter	194 330	167 099
Fastighetsskötsel och lokalförbrukning	3 082	61 678
Reparation och underhåll	19 776	0
El, fjärrvärme, renhållning och vatten	137 900	81 904
Snöröjning och halkbekämpning	1 879	366
Övrigt	11 496	4 843
Summa	368 463	315 890

Årsredovisningen beslutades 2026-04-28

Karlstad

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Mikael Bergergård
Ordförande

Maria Hed
Ledamot

Suzanne Malmberg
Ledamot

Lennart Söderberg
Ledamot

Anders Öberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Per Skoting
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 maj 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(450027 byte)
SHA-512: d0499e02fd377f760739d728a7fe49d4226e3
b18a08694193f1a1f542d1fa569d5d7a4e62af93eeb9e5
f838e2ec9a0dfb309ff80dd0e79bfe7686e46a4116b71

Underskrifter

2026-05-05 12:02:20 (CET)



Anders Lennart Söderberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 07:51:19 (CET)



Anders Öberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-30 12:59:02 (CET)



Bernt Mikael Bergergård

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-06 14:17:28 (CET)



Maria Hed

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-04 22:11:47 (CET)



Suzanne Malmberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 08:36:12 (CET)



Per Viktor Skoting

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

8e282251a91782088c0c87d62c4e7f8e9e5b39331a33f42df87610b6e192f69c6f73b3c43f9ac8bf280aea0b68b61b491d1b23530c41e236218e7f18eac73cf3



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.



**Shape the future
with confidence**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hyttan 3, org.nr 769639-9141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hyttan 3 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Hyttan 3 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Per Skoting
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Viktor Skoting (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: EY

Serienummer: 1216b4f0653216[...]a4f7321fe6274

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-05-07 06:37:23 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.