

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hyttan 3
769639-9141



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hyttan 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 haft följande sammansättning

Carina Johansson	Ledamot	Ordförande
Mats Tågmark	Ledamot	
Maria Frykblom	Ledamot	

Styrelsen har efter extra föreningsstämma 2024-09-26 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 41 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 överlåtelse skett.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tillträde av lägenheterna inleddes i juni 2024 och en ny boendestyrelse valdes in på extra föreningsstämma i september. I övrigt har styrelsen inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Upplysningar vid förlust

Föreningen gör årliga redovisningsmässiga underskott, detta beror på en hög avskrivning (ca. 768 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. För 2024 är kassaflödet negativt på grund av diverse byggavräkningar. Se kassaflödesanalys.

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under 2024, genomsnittlig årsavgift är ca. 370 kr per m². Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för hushållets förbrukning av el och vatten. För 2025 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)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	890	0	0
Resultat efter finansiella poster	-783	0	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	370	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,9	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 947	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 947	0	0
Räntekänslighet (%)	35,0	0,0	0,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	6	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	79	0	0
Soliditet (%)	75,8	0,0	0,0
Balansomslutning	136 204	107 831	47 252

Siffrorna i flerårsöversikten (2024) avser perioden 2024-07-01 - 2024-12-31.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0
Inbetalda insatser	103 975 000				103 975 000
Årets resultat				-783 142	-783 142
Belopp vid årets utgång	103 975 000	0	0	-783 142	103 191 858

Totala insatser enligt ekonomisk plan är 103 975 000.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Årets resultat	-783 142
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-783 142

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	61 782
I ny räkning överföres	-844 924
Att balansera i ny räkning	-783 142

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	890 388	0
Övriga rörelseintäkter	3	40 563	0
Summa rörelseintäkter		930 951	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-295 182	0
Underhållskostnader		-28 170	0
Övriga externa kostnader	5	-39 139	0
Personalkostnader och arvoden	6	-43 000	0
Avskrivningar	7	-767 608	0
Summa rörelsekostnader		-1 173 099	0
Finansiella poster			
Resultat från andelar i aktiebolag		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-540 994	0
Summa finansiella poster		-540 994	0
Resultat efter finansiella poster		-783 142	0
Årets resultat		-783 142	0

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	129 970 492	12 000 000
Pågående nyanläggning	8	0	89 650 292
Summa materiella anläggningstillgångar		129 970 492	101 650 292
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i aktiebolag	9	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		130 020 492	101 700 292
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		90 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	97 827	2 001
Summa kortfristiga fordringar		187 827	2 001
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 995 941	6 128 937
Summa kassa och bank		5 995 941	6 128 937
Summa omsättningstillgångar		6 183 768	6 130 938
SUMMA TILLGÅNGAR		136 204 260	107 831 230

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		103 975 000	0
Summa bundet eget kapital		103 975 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-783 142	0
Summa fritt eget kapital		-783 142	0
Summa eget kapital		103 191 858	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 14	13 231 004	0
Summa långfristiga skulder		13 231 004	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12, 14	13 431 730	65 063 789
Leverantörsskulder		331 137	6 077 441
Skatteskulder		250 000	0
Övriga skulder		5 452 642	36 690 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	315 889	0
Summa kortfristiga skulder		19 781 398	107 831 230
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 204 260	107 831 230

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-242 148	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		767 608	0
Erlagd ränta		-540 994	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-15 534	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-185 826	-2 001
Förändring av leverantörsskulder		-5 746 304	883 387
Förändring av kortfristiga skulder		-30 671 468	6 515 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-36 619 132	7 396 386
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-29 087 808	-61 403 982
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-29 087 808	-61 403 982
Finansieringsverksamheten			
Byggnadskreditiv		-65 063 789	53 180 500
Upptagna lån		26 763 100	0
Amortering av lån		-100 366	0
Inbetalda insatser		103 975 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		65 573 945	53 180 500
Årets kassaflöde		-132 995	-827 096
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 128 937	6 956 033
Likvida medel vid årets slut		5 995 942	6 128 937

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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, utrangeras 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.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	761 988	0
Hyror garage och parkeringsplatser	128 400	0
Summa	890 388	0

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Eldebitering	16 532	0
Vattendebitering	8 784	0
Övernattningslägenhet	6 601	0
Övrigt	8 646	0
Summa	40 563	0

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalsvård	53 760	0
El	62 210	0
Fjärrvärme	79 360	0
Vatten och avlopp	21 633	0
Sophämtning (renhållning)	13 234	0
Snöröjning & sandning	366	0
Fastighetsförsäkring	10 182	0
Kabel-tv & bredband	45 228	0
Diverse övr kostnader	9 209	0
Summa	295 182	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	21 291	0
Konsultkostnader	5 680	0
Övrig administration	12 168	0
Summa	39 139	0

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	36 323	0
Sociala avgifter	6 677	0
Summa	43 000	0

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	130 738 100	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 738 100	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-767 608	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-767 608	0
Utgående redovisat värde	129 970 492	0
Taxeringsvärde Hyttan 20		
Taxeringsvärden byggnad	21 000 000	0
Taxeringsvärden mark	12 000 000	0
Summa	33 000 000	0
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnad	117 970 492	0
Bokfört värde mark	12 000 000	0
Summa	129 970 492	0

Not 8 Pågående nyanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 650 292	40 246 310
Årets investeringar	29 087 808	61 403 982
Omklassificeringar	-130 738 100	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	101 650 292
Utgående redovisat värde	0	101 650 292

Not 9 Andelar i aktiebolag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 000 000	11 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 000 000	11 000 000
Ingående nedskrivningar	-10 950 000	-10 950 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10 950 000	-10 950 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	7 818	0
Kabel-TV och bredband	12 849	0
Förvaltningsarvode	10 644	0
Övrigt	66 516	0
Summa	97 827	0

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB	3,72	2029-05-11	50 182	13 331 368
SBAB	4,17	2025-07-03	25 092	6 665 683
SBAB	4,17	2025-07-03	25 092	6 665 683
			100 366	26 662 734
Kortfristig del av långfristig skuld				-13 431 730
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				13 231 004

Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca. 301 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 25 157 000 kr.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadskreditiv	0	65 063 789
Summa	0	65 063 789

Beviljat byggnadskreditiv uppgår till 86 430 000 kr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottshyror & avgifter	167 099	0
Fastighetsskötsel och lokalvård	61 678	0
El, fjärrvärme, renhållning och vatten	81 904	0
Snöröjning och halkbekämpning	366	0
Övrigt	4 843	0
Summa	315 890	0

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	26 763 100	26 763 100
Summa	26 763 100	26 763 100

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karlstad

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

Johan Eklund
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."

Anders Lennart Söderberg (SSN-validerad)

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 98b5e25261554c[...]f5ed0b5197f9c

IP: 83.255.xxx.xxx

2025-05-05 13:03:16 UTC



MARIA HED (SSN-validerad)

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 644f6b05e09651[...]ad31ab6adb40d

IP: 81.233.xxx.xxx

2025-05-05 18:43:14 UTC



ANDERS ÖBERG (SSN-validerad)

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: dc0efcb9741cae[...]540c0ec227481

IP: 213.66.xxx.xxx

2025-05-05 19:01:03 UTC



Bernt Mikael Bergergård (SSN-validerad)

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 39862aa2311b9c[...]1672432fbd301

IP: 85.119.xxx.xxx

2025-05-06 07:41:14 UTC



SUZANNE MALMBERG (SSN-validerad)

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: d78660816dbe41[...]16773a405df87

IP: 78.67.xxx.xxx

2025-05-06 08:18:43 UTC



Johan Fredrik Axel Eklund (SSN-validerad)

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 773456fce80d0c[...]80d155b0ea38c

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-06 14:51:44 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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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.



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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 revisionssed 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 2024-01-01 - 2024-12-31 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

Johan Eklund
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."

Johan Fredrik Axel Eklund (SSN-validerad)

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 773456fce80d0c[...]80d155b0ea38c

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-06 14:51:44 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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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.