

ÅRSREDOVISNING 2025

Brf Hybelejen 4 i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
141 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
6341 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
11%



ENERGIKOSTNAD
163 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSavgift
651 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://www.hsb.se/bostadsrattskollen)



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hybelejen 4 med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 716451-1185 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-09-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
UGGLAN 6	2011-12-01	1929
UGGLAN 7	2011-12-01	1929
UGGLAN 8	2011-12-01	1929

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	p-platser	0
2	garageplatser	50
65	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 620
7	lokaler (hyresrätt)	692
1	lägenheter (hyresrätt)	51
2	MC platser	0
Totalt 97 objekt		7 413

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 2 st 1.5 rok, 9 st 2 rok, 22 st 3 rok, 13 st 4 rok, 7 st 5 rok, 2 st 6 rok, 1 st 7 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Carola Hjerthén	Ordförande	2021-08-23
Malin Holm	Ledamot	2025-06-10
Felicia Meyer	Ledamot	2025-06-10
Anton Persson	Ledamot	2022-06-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carola Hjerthén, Felicia Meyer och Malin Holm.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: WeAudit Sweden AB med Emil Pettersson som huvudansvarig revisor.

Valberedning har varit: Har bestått av Jörgen Junkergård, Per Branzén och Eva Backström.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-23.

Under året har föreningen bundit två av tre befintliga lån med löptider på två respektive fyra år för att minska ränterisken och uppnå en mer diversifierad skuldportfölj.

En av föreningens hyreslägenheter har upplåtits med bostadsrätt. Föreningsstämman har även beslutat att genomföra en ytterligare försäljning av hyreslägenhet.

Föreningen har erhållit startbesked för planerad renovering av de gemensamma balkongerna, med planerad byggstart under 2026.

I källaren på fastigheten Ugglan 8 har en avfuktare installerats i syfte att förbättra klimatet och förebygga fuktskador.

Ett nytt projekt har inletts avseende byte av fönster mot innergård på Ugglan 6, vilket kräver bygglov. Projektet omfattar även renovering av fönster i trapphus och källare samt renovering av balkongerna mot innergården i samma fastighet.

Föreningen har dessutom genomfört brandskyddskontroller för rökkanaler och eldstäder i fastigheterna.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Föreningens gemensamma bastu har upprustats. Ett nytt miljörum har upprättats för de verksamheter som hyr lokaler av föreningen så att boende och verksamheter har separat avfallshantering. I samband med detta upprättades ett nytt cykelförråd vid Ugglan 6. Omfattande upprustning av föreningens innergårdar omfattande dränering, dagvatten, spillvatten, inkommande vatten, markarbeten inklusive nytt ytskikt av smågatsten, tidsenliga smidesräcken och rabatter med perenna växter och belysning. Föreningens fastigheter har anslutits till Karlstads Stadsnät och nytt fibernätverk har installerats och tagits i drift i samtliga lägenheter och kommersiella lokaler. Konservatoråtgärder i byggnadsminnet Ugglan 6 har utförts av Värmlands Museum innefattande målningsarbete i tak, väggar och dörrar i trapphuset mot Hybelejens gata 4.
2023	Samtliga stammar har spolats i Ugglan 6-8. Detta arbete tidigarelades för att stämma med tidigare intervall. Stammar filmades för bedömning av dess skick. Det förberedande arbetet för markarbeten och upprustning av innergårdar är klart och alla handlingar är klara för anbudsförfarande och bygglovsansökan. Uthus och källarfönster på Ugglan 6 har renoverats. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts i Ugglan 7 enligt plan och åtgärder genomförs under första kvartalet 2024. Tegelfasaden och tornet på Ugglan 8 har renoverats med nya fogar. Grindautomatik har installerats vid infarterna till Ugglan 7 och 8. Tillverkning och installation av grind till Ugglan 6 pågår. Ugglan 6 har fått ett nytt låssystem. I samband med det har ett garage på gjorts om till cykelrum och ett cykelrum gjorts om till miljörum åt verksamheter som hyr lokaler av föreningen. En hyresrätt i Ugglan 6 har ombildats till bostadsrätt och sålts. Alla lysrörsarmaturer har ersatts med LED-armaturer med rörelsesensorer. Lysrörsarmaturer i trapphusen till Våxnäsgatan 3, Malmtorgsgatan 5 och 5A ersatts med tidsenliga armaturer.
2022	Schakt och fyll samt byte av ledningar för dagvatten på Ugglan 7:s innergård. Tillsynskontroller av samtliga lägenheter. Åtta nya balkonger mot innergårdarna till Ugglan 7 och 8. Centralt brandvarnarsystem Mäklarhusets lokaler. Samtliga fastigheter har försetts med nya brandsläckare som ges årlig översyn. Låssystemet i Ugglan 7 har bytts. Nyttillverkade och tidsenliga garagedörrar har monterats på Ugglan 6 innergård. Entrédörrar till Ugglan 8 har målats i ursprunglig mörkröd färg.
2021	Renovering av källare till kontor på Våxnäsgatan (Mäklarhuset). Lagning av fasader på Våxnäsgatan och innergårdar. Påbörjat uppsättning av balkonger på innergårdar Ugglan 7 & 8. Har finansierats av berörda medlemmar i sin helhet. Fönsterbyte av innergård Ugglan 8 har slutförts. Åtta lastbalanserade laddpunkter för bilar har installerats med bidrag från Naturvårdsverket. Centralt brandvarnarsystem har installerats i Café Klaras lokaler samt trapphus i Ugglan 7 och 8.
2020	Slutfört investeringar av elinstallationer hos våra hyresgäster Mäklarhuset och Klara Café. Byte av fönster och balkongdörrar mot innergården för alla lägenheter och trapphus i Ugglan 8. Renovering av balkonger i hörnet mot Hybelejens gata/Våxnäsgatan.
2016-2017	Fönsterbyten på Ugglan 6 och 8. Underhåll och renovering av balkonger Ugglan 7.
2015	Takmålning, fönsterbyte på Ugglan 7. Dräneringsarbeten och markarbeten på Ugglan 8.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Ugglan 6. Installation av motoriserad nyttillverkad smidesgrind. 0,23 MSEK Ugglan 6. Renovering av fönster i trapphus. Ugglan 6. Byte av fönster och balkongdörrar mot innergården. Beräknad kostnad: 3 MSEK Ugglan 8: Renovering av gemensamma balkonger Beräknad kostnad: 0,8 MSEK
2027	Ugglan 6-8. Byte av utrustning i tvättstugor. Beräknad kostnad: 0,6 MSEK
2028	Ugglan 8. Byte av fönster och balkongdörrar mot Våxnäsgatan. Beräknad kostnad: 1,1 MSEK
2029	Ugglan 8. Byte av fönster och balkongdörrar mot Malmtorgsgatan. Beräknad kostnad: 0,8 MSEK
2030	Ugglan 6 och 8. Ombyggnad av hissar. Beräknad kostnad: 1,2 MSEK

Styrelsen arbetar löpande med att identifiera rätt tidpunkter och metoder för renovering av stammar, balkonger och putsade fasader.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 90 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 91.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	141	187	216	172	238
Skuldsättning, kr/kvm	6 341	6 435	7 297	7 394	7 433
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 053	7 328	8 309	8 231	8 275
Räntekänslighet, %	11	11	14	14	15
Energikostnad, kr/kvm	163	180	169	176	169
Årsavgifter, kr/kvm	651	636	601	582	573
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	70	71	71	61
Totala intäkter, kr/kvm	778	818	735	746	857
Nettoomsättning, tkr	5 668	5 557	5 270	5 137	5 035
Resultat efter finansiella poster, tkr	-186	-463	-280	-304	450
Soliditet, %	56	55	52	51	51

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftkostnader och ökade avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 651 744 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 141 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 2% höjning av avgifterna från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	68 518 698	0	915 442	69 434 140
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 361 505	0	1 284 558	5 646 063
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 202 188	0	304 544	1 506 732
S:a bundet eget kapital, kr	74 082 391	0	2 504 544	76 586 935
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-14 337 531	-561 755	-304 544	-15 203 830
Årets resultat, kr	-561 755	561 755	-158 028	-158 028
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-14 899 286	0	-462 572	-15 361 858
S:a eget kapital, kr	59 183 105	0	2 041 972	61 225 077

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 491 000 kr samt ianspråktagande skett med 186 456 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-14 899 286
Årets resultat, kr	-158 028
Reservation till underhållsfond, kr	-491 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	186 456
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-15 361 858

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-15 361 858

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 667 965	5 557 110
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 339	411 056
Summa Rörelseintäkter		5 670 304	5 968 166
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 126 428	-3 831 094
Övriga externa kostnader	Not 5	-252 295	-103 208
Personalkostnader	Not 6	-143 291	-111 970
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 007 640	-844 180
Summa Rörelsekostnader		-4 529 654	-4 890 451
Rörelseresultat		1 140 650	1 077 715
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 770	380 823
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 328 788	-1 921 944
Summa Finansiella poster		-1 327 018	-1 541 121
Resultat efter finansiella poster		-186 367	-463 406
Resultat före skatt		-186 367	-463 406
Skatter			
Skatt på årets resultat	Not 8	-2 465	-98 349
Övriga skatter		30 804	0
Summa Skatter		28 339	-98 349
Årets resultat		-158 028	-561 755

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	103 524 025	104 531 665
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		103 524 025	104 531 665
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 292 588	1 292 588
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 292 588	1 292 588
Summa Anläggningstillgångar		104 816 613	105 824 253

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	56 820
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	71 460	13 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	258 144	307 135
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		329 604	376 995
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 844 156	440 168
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 844 156	440 168
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	1 243 719	995 963
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 243 719	995 963
Summa Omsättningstillgångar		4 417 479	1 813 127
Summa Tillgångar		109 234 092	107 637 380

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	75 080 203	72 880 203
Fond för yttre underhåll	1 506 732	1 202 188
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	76 586 935	74 082 391
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-15 203 830	-14 337 531
Årets resultat	-158 028	-561 755
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-15 361 859	-14 899 286
Summa Eget kapital	61 225 076	59 183 105

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1630 377 595	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	30 377 595	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	16 312 444	46 929 827
Leverantörsskulder	395 294	465 864
Skatteskulder	69 015	99 937
Övriga kortfristiga skulder	Not 1736 373	33 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18818 295	925 043
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	17 631 421	48 454 275
Summa Skulder	48 009 016	48 454 275
Summa Eget kapital och skulder	109 234 092	107 637 380



Kassaflödesanalys

2025-01-01 2024-01-01
2025-12-31 2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 140 650	1 077 715
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 007 640	844 180
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 007 640	844 180
Erhållen ränta	1 770	71 204
Erlagd ränta	-1 319 257	-1 838 688
Betald inkomstskatt	28 339	-98 349
Övriga poster	0	309 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	859 143	365 681
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	47 391	-81 690
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-215 002	84 926
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-167 611	3 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten	691 532	368 916
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-4 358 944
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	3 270 771
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 088 173
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	2 200 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-239 788	-6 282 384
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 960 212	-6 282 384
Årets kassaflöde	2 651 744	-7 001 641
Likvida medel vid årets början	1 436 131	8 437 772
Likvida medel vid årets slut	4 087 875	1 436 131



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	5-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 116 824	4 049 688
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	189 907	114 700
	Hyror bostäder	133 945	168 630
	Hyror lokaler	1 049 100	1 032 876
	Hyror garage och parkeringsplatser	182 622	135 306
	Hyror förbrukningsbaserad	15 243	9 769
	Hyror informationsöverföring	3 885	3 450
	Hyror övrigt	50	0
	Övriga primära intäkter	39 605	62 900
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 731 181	5 577 319
	Hyresbortfall	-63 216	-20 209
	<i>Summa</i>	-63 216	-20 209
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 667 965	5 557 110

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	19 548
	Övriga sekundära intäkter	2 339	391 508
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 339	411 056
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-559 092	-448 807
	Snö och halk-bekämpning	-35 461	-67 328
	Reparationer	-316 862	-229 698
	Planerat underhåll	-186 456	-1 079 060
	Försäkringsskador	-89 160	-3 446
	El	-271 367	-240 872
	Uppvärmning	-706 967	-883 910
	Vatten	-223 125	-191 405
	Sophämtning	-103 954	-150 347
	Fastighetsförsäkring	-212 789	-195 977
	Kabel-TV och bredband	-226 181	-133 757
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-184 386	-173 915
	Övriga driftkostnader	-10 628	-32 572
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 126 428	-3 831 094
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-32 221	-12 330
	Administrationskostnader	-40 881	-50 573
	Extern revision	-25 000	-23 001
	Konsultkostnader	-97 648	0
	Föreningsverksamhet	-5 444	-5 732
	Övriga förvaltningskostnader	-51 100	-11 572
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-252 295	-103 208

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-94 033	-85 200
	Övriga arvoden	-15 000	0
	Sociala avgifter	-34 258	-26 770
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-143 291	-111 970
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-766 083	-766 083
	Avskrivning på markanläggning	-241 557	-78 096
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 007 640	-844 180
Not 8	Skatt på årets resultat	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Skatt på årets resultat</i>		
	inkomstskatt	-2 465	-98 349
	<i>Summa Skatt på årets resultat</i>	-2 465	-98 349

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	76 226 280	76 226 280
	Ingående anskaffningsvärde mark	33 544 500	33 544 500
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 476 992	118 048
	Årets investeringar	0	4 358 944
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	114 247 772	114 247 772
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 716 107	-8 871 927
	Årets avskrivningar	-1 007 640	-844 180
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 723 747	-9 716 107
	<i>Utgående redovisat värde</i>	103 524 025	104 531 665
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	64 400 000	60 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 843 000	4 086 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	35 200 000	35 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 562 000	2 562 000
	<i>Summa</i>	107 005 000	102 648 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	55 000 000	55 000 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 012 954	1 012 954
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 012 954	1 012 954
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 012 954	-1 012 954
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 012 954	-1 012 954
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Stratega 35	1 292 588	1 292 588
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 292 588	1 292 588
	Marknadsvärde 2025-12-31 Nordea Stratega 35, 2 110 267 kr.		
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Skattekonto	58 319	3 255
	Övriga fordringar	13 141	9 785
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	71 460	13 040
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	202 763	194 356
	Förutbetald kabel-TV och bredband	0	32 548
	Förutbetald fastighetsskötsel	48 150	74 422
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 231	5 809
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	258 144	307 135
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Nordea Fastränteplacering	2 842 733	0
	Nordea sparkonto	1 423	440 168
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 844 156	440 168
Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	980 235	496 168
	Nordea PG konto	263 484	499 796
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 243 719	995 963

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,37%	2026-03-09	16 142 060	112 000
Nordea	2,52%	2027-10-20	16 105 530	110 384
Nordea	2,85%	2029-10-17	14 427 449	60 000
			46 675 039	282 384
Långfristig del			30 362 595	
Nästa års amortering av långfristig skuld			170 384	
Lån som ska konverteras inom ett år			16 142 060	
Kortfristig del			16 312 444	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			282 384	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 129 536	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,57%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	36 373	33 604
<i>Summa Övriga skulder</i>	36 373	33 604

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	359 982	407 765
Upplupna räntekostnader	198 080	188 549
Övriga upplupna kostnader	260 233	328 729
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	818 295	925 043

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.
Årsredovisningen är daterad 2026-05-05.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hybelejen 4

Org.nr 716451-1185

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hybelejen 4 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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. Risker 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 huruvida 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hybelejen 4 för räkenskapsåret 2025 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, eller
- 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 per den dag som framgår av elektronisk underskrift

WeAudit Sweden AB

Emil Pettersson

Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Hybelejen 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Carola Hjerthén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 11:46:50



Felicia Meyer

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 10:20:58



Malin Holm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 10:23:37



Anton Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 11:22:31



Emil Pettersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 13:21:31



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Hybelejen 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Emil Pettersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 13:20:58

