

ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Hybelejen 4 i Karlstad

Brf Hybelejen 4 i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
172 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
7394 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
14%



ENERGIKOSTNAD
176 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSavgift
582 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/bostadsrattsskollen

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hybejejen 4 med säte i KARLSTAD org.nr. 716451-1185 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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

bildades 2009. Fastigheterna KARLSTAD UGGLAN 6, KARLSTAD UGGLAN 7 OCH KARLSTAD UGGLAN 8 förvärvades 2011-12-01, förvärvet skedde via bolag.

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
KARLSTAD UGGLAN 6	2011-12-01	1929
KARLSTAD UGGLAN 7	2011-12-01	1929
KARLSTAD UGGLAN 8	2011-12-01	1929

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
21	p-platser	0
3	garageplatser	50
62	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6312
8	lokaler (hyresrätt)	692
3	lägenheter (hyresrätt)	239
Totalt 97 objekt		7293

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 2 st 1.5 rok, 9 st 2 rok, 21 st 3 rok, 14 st 4 rok, 7 st 5 rok, 2 st 6 rok, 1 st 7 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Fredrik Eder	Ordförande
Per Branzén	Ledamot
Carola Hjerthén	Ledamot
Andreea Franzén Sukhov	Ledamot
Anton Persson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Branzén, Andreea Franzén Sukhov, Carola Hjerthén och Anton Persson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Per Branzén, Carola Hjerthén, Fredrik Eder, Andreea Franzén Sukhov och Anton Persson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

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

Valberedning har varit: har bestått av styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-04-01 med +1,5%. Månadsavgiften innefattar uppvärmning och vatten. Hushållsel betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Avgift för internetuppkoppling, fast telefoni och kabel-TV debiteras bostadsrättshavaren som en extra avgift på avgiftsavin. En förändring av årsavgiften med +1,5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2022-11-30.

Schakt och fyll samt byte av ledningar för dagvatten på Ugglan 7:s innergård till en kostnad av 283 tkr.

Avtal tecknats med Bredablick Förvaltning för den löpande skötseln av föreningens fastigheter. För städning av trapphus har Städtjänst i Värmland AB kontrakterats. Det ramavtal som tecknades med Karlstad Byggtjänst 2021 har använts för att avropa enskilda underhållsåtgärder.

Föreningen låtit HSB genomföra tillsynskontroller av samtliga lägenheter för att kontrollera och dokumentera status på vatten, avlopp, värme, el och ventilation.

Under våren färdigställdes 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.

Nyckelsystemet i Ugglan 7 har bytts.

Nyttillverkade och tidsenliga garagedörrar har monterats på Ugglan 6 innergård till en kostnad av 360 tkr.

Entrédörrar till Ugglan 8 har målats i ursprunglig mörkröd färg.

I november höll föreningen en extrastämma då det beslutades att överlåta revision av föreningens räkenskaper till We Audit, avsätta medel för att rusta upp föreningens innergårdar samt prioritera föreningens medlemmar vid uthyrning av parkeringsplatser.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015	Takmålning, fönsterbyte på Ugglan 7. Dräneringsarbeten och markarbeten på Ugglan 8.
2016-2017	Fönsterbyten på Ugglan 6 och 8. Underhåll och renovering av balkonger Ugglan 7.
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.
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.

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

Årtal	Ändamål
2023	Ugglan 6-8. Ledbelysning källare. Ugglan 7. Markarbeten. Ugglan 8 Renovering av gemensamma balkonger. Ugglan 7. OVK- besiktning, självdrag Ugglan 8. Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan
2024	Ugglan 6. Renovering av fönster källare och trapphus mot gård. Ugglan 7. Renovering av balkonger mot innergård. Ugglan 6. Markarbeten.
2025	Ugglan 6-8. Stamspolning Ugglan 6-7. Renovering av ytskikt tvättstuga Ugglan 6-8. Gestaltning innergårdar med ny belysning, sittplatser och planteringar.
2026	Ugglan 6-8. Ommålning av källarutrymmen. Ugglan 6-8. Byte av vitvaror i tvättstugor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 94 st varav röstberättigade medlemmar 62 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	172	238	273	139	162
Skuldsättning, kr/kvm	7 394	7 433	7 472	7 510	7 544
Räntekänslighet, %	14	15	15	15	16
Energikostnad, kr/kvm	176	169	125	141	151
Driftskostnad, kr/kvm	551	576	602	566	437
Årsavgifter, kr/kvm	582	573	564	536	528
Totala intäkter, kr/kvm	746	857	683	657	657
Nettoomsättning, tkr	5 137	5 035	4 940	4 756	4 753
Resultat efter finansiella poster, tkr	-304	450	-974	-879	-24
Soliditet, %	51	51	51	51	51

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	67 585 172	0	0	67 585 172
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 495 031	0	0	2 495 031
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	70 080 203	0	0	70 080 203
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-12 987 472	445 245	0	-12 542 227
Årets resultat, kr	445 245	-445 245	-308 461	-308 461
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 542 227	0	-308 461	-12 850 688
S:a eget kapital, kr	57 537 976	0	-308 461	57 229 515

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 307 944 kr samt ianspråkstagande skett med 307 944 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-12 542 227
Årets resultat, kr	-308 461
Reservation till underhållsfond, kr	-307 944
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	307 944
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 850 688

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-12 850 688

Förslag gällande reservering till underhållsfond följer det minsta belopp som enligt stadgarna skall reserveras för framtida underhåll 0,3% av fastigheternas taxeringsvärde.

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 160 664	5 035 029
Övriga rörelseintäkter	Not 3	244 195	1 167 881
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 404 859	6 202 910
 RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 811 055	-4 078 209
Övriga externa kostnader	Not 5	-254 991	-169 025
Personalkostnader	Not 6	-149 008	-102 771
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-908 099	-916 550
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 123 153	-5 266 554
 RÖRELSERESULTAT		281 706	936 356
 FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 252	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-596 763	-485 880
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-585 511	-485 880
 RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-303 805	450 476
 RESULTAT FÖRE SKATT		-303 805	450 476
 Skatt på årets resultat	Not 8	-4 656	-5 231
ÅRETS RESULTAT		-308 461	445 245

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	101 816 602	102 641 695
Inventarier och installationer	Not 10	35 301	118 306
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		101 851 903	102 760 001
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	4 563 359	4 563 359
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		4 563 359	4 563 359
Summa anläggningstillgångar		106 415 262	107 323 360
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	8 790
Övriga fordringar	Not 12	26 743	15 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	220 832	952 827
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		247 575	976 649
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	4 000 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		4 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	1 265 517	4 224 212
<i>Summa kassa och bank</i>		1 265 517	4 224 212
Summa omsättningstillgångar		5 513 092	5 200 861
SUMMA TILLGÅNGAR		111 928 354	112 524 221

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	70 080 203	70 080 203
<i>Summa bundet eget kapital</i>	70 080 203	70 080 203
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-12 542 227	-12 987 472
Årets resultat	-308 461	445 245
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-12 850 688	-12 542 227
Summa eget kapital	57 229 515	57 537 976
 Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 33 846 151	34 016 535
<i>Summa långfristiga skulder</i>	33 846 151	34 016 535
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	19 648 444	19 760 444
Leverantörsskulder	305 140	466 822
Skatteskulder	4 853	10 828
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 22 202	14 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 872 048	717 271
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	20 852 687	20 969 710
Summa skulder	54 698 838	54 986 245
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	111 928 354	112 524 221

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	281 706	936 356
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	908 099	916 550
	1 189 805	1 852 906
Erhållen ränta	11 252	0
Erlagd ränta	-563 780	-485 880
Betald inkomstskatt	-4 656	-5 231
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	632 621	1 361 794
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	729 074	-651 262
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-38 006	232 856
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 323 689	943 388
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar laddstolpar	0	-118 048
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-118 048
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-282 384	-170 384
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-282 384	-170 384
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 041 305	654 956
Likvida medel vid årets början	4 224 212	3 569 256
Likvida medel vid årets slut	5 265 517	4 224 212
	1 041 305	654 956

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	5 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 730 464	3 675 396
Hysesintäkt bostäder	253 320	253 320
Hysesintäkt lokaler	866 688	787 428
Hysesintäkt garage och bilplatser	146 041	169 305
Konsumtionsavgift el	9 169	10 862
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	118 500	118 500
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 807	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 112	18 564
Övriga primära intäkter och ersättningar	23 563	1 654
	5 160 664	5 035 029
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Balkongprojekt 1 154 tkr resten försäkr ers (2021)	244 195	1 167 881
Balkongprojekt 227 tkr resten försäkr ers (2022)	244 195	1 167 881
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer (varav Balkongprojekt 1 154 tkr 2021, 338 tkr 2022)	-1 053 219	-1 531 262
El	-433 413	-291 753
Uppvärmning	-704 702	-784 832
Vatten	-133 912	-146 696
Renhållning	-120 747	-105 746
TV, bredband, iptelefoni	-113 312	-113 077
Hissar serviceavtal & besiktning	-14 158	-3 723
Förvaltningskostnader	-209 841	-324 327
Försäkringar	-185 625	-161 193
Fastighetsskatt	-162 774	-168 714
Periodiskt underhåll	-645 680	-362 999
Övriga driftskostnader	-33 672	-83 888
	-3 811 055	-4 078 209
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll bostäder	0	-518
Underhåll lokaler	0	-15 232
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-22 194	0
Underhåll installationer	-13 394	0
Underhåll huskropp utvändigt	-469 740	-347 250
Underhåll mark och utemiljö	-140 352	0
	-645 680	-362 999
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-17 000	-20 138
Övriga förvaltningskostnader	-180 433	-86 844
Kostnader överlåtelse och panter	-12 905	-18 674
Föreningsverksamhet	-1 318	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 626	-6 958
Konsulter	-26 357	-36 411
Förbrukningsinventarier	-2 400	0
Stämma och styrelse	-3 952	0
	-254 991	-169 025

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen (varav 35 tkr avser 2021)	-104 383	-60 200
Vicevärdsarvode	-9 000	-8 000
Övriga arvoden	0	-10 000
Sociala avgifter	-35 625	-24 571
	-149 008	-102 771
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-801 483	-801 483
Markanläggningar	-23 610	-13 772
Installationer och inventarier	-83 006	-101 294
	-908 099	-916 550
Not 8 INKOMSTSKATT		
Nordea Stabil, Nordea Stratega 30 och Nordea Stratega Ränta	-4 656	-5 231

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	76 226 280	76 226 280
Ingående anskaffningsvärde mark	33 544 500	33 544 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	118 048	118 048
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 888 828	109 888 828

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 233 361	-6 431 877
Årets avskrivningar byggnader	-801 483	-801 483
Ingående avskrivningar markanläggningar	-13 772	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-23 610	-13 772
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 072 226	-7 247 133

Utgående redovisat värde

101 816 602 102 641 695

Redovisade värden byggnader	68 191 436	68 992 919
Redovisade värden mark	33 544 500	33 544 500
Redovisade värden markanläggningar	80 666	104 276

Fastighetsbeteckning: Ugglan 6, Ugglan 7 och Ugglan 8 i Karlstad

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1929, 1959, 1989	60 800 000	35 200 000	96 000 000	90 600 000
Lokaler		4 086 000	2 562 000	6 648 000	6 846 000
		64 886 000	37 762 000	102 648 000	97 446 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000
Summa ställda säkerheter	55 000 000	55 000 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	1 012 954	1 012 954
Utgående anskaffningsvärden	1 012 954	1 012 954
Ingående avskrivningar	-894 648	-793 354
Årets avskrivningar	-83 006	-101 294
Utgående avskrivningar	-977 653	-894 648

Utgående redovisat värde

35 301 118 306

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Nordea Stabil	942 933	942 933
Nordea Stratega	1 360 426	1 360 426
Nordea Ränta	2 260 000	2 260 000
	4 563 359	4 563 359

Marknadsvärde

Nordea Stabil	1 199 867	1 301 162
Nordea Stratega 30	1 830 892	2 075 288
Nordea Stratega Ränta	2 045 496	2 293 571
	5 076 255	5 670 021

2022-12-31 2021-12-31

Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	11 201	5 247
Övrig skattefordran	5 757	0
Övriga fordringar	9 785	9 785
	26 743	15 032

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	174 504	169 761
Förutbetalad kabel-TV och bredband	30 099	28 494
Upplupen intäkt Balkonprojekt	0	754 572
Upplupen ränteintäkt	6 006	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 223	0
	220 832	952 827

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Nordea fastränteplacering	1,95%		1 000 000	0
Nordea fastränteplacering	2,15%		1 000 000	0
Nordea fastränteplacering	2,65%		2 000 000	0
Specia vad			4 000 000	0
				0

Not 15 KASSA OCH BANK

Nordea PG-konto	557 944	4 095 593
Nordea Sparkonto Företag	518 351	88 945
Handelsbanken Affärskonto	435	435
Swedbank SUS-konto	188 787	39 238
	1 265 517	4 224 211

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	1,13%	2024-02-21	19 409 086	110 384
Nordea	1,03%	2024-01-17	14 607 449	60 000
Nordea	2,98%	2023-03-07	19 478 060	
			53 494 595	170 384

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **33 846 151**

Nästa års amortering av långfristig skuld	170 384
Lån som ska konverteras inom ett år	19 478 060
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	19 648 444

Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,71%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	681 536
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	52 642 675
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	22 202	14 345
	22 202	14 345

2022-12-31

2021-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupet revisionsarvode	21 617	25 000
Upplupna arvoden	74 300	31 917
Upplupna sociala avgifter	23 345	10 028
Upplupen fjärrvärme	118 146	117 542
Upplupen elkostnad	111 258	84 192
Upplupna räntekostnader	85 698	52 715
Förutbetalda årsavgifter och hyror	437 684	395 877
	872 048	717 271

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Fredrik Eder.....
Anton Persson.....
Carola Hjerthén.....
Andreea Franzén Sukhov.....
Per Branzén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
WeAudit Sweden AB

.....
Emil Pettersson
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion b6c38299-e919-4079-95d7-b2050428bcc4

Nedan framgår verifikat för signering av dokument 2182 Brf Hybelejen ÅR 2022 för signering via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2023-05-10 08:40:23 och slutfördes genom att alla parter signerat **2023-05-16**.

Branzén, Per Stefan

branzenper@gmail.com

2023-05-11



Hjerthén, Anne Carola

carolahjerthen@gmail.com

2023-05-11



Franzén Sukhov, Andreea

andreea.franzen@gmail.com

2023-05-10



Persson, Carl Anton Ingemar

aaanton.persson@gmail.com

2023-05-15



Verifierad av



Förklaring Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.app/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.

Verifikation av digital signering

För transaktion b6c38299-e919-4079-95d7-b2050428bcc4

Nedan framgår verifikat för signering av dokument 2182 Brf Hybelejen ÅR 2022 för signering via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2023-05-10 08:40:23 och slutfördes genom att alla parter signerat **2023-05-16**.

Eder, Olov Fredrik Micael

fredrik.eder@me.com

2023-05-10



Emil Pettersson

emil.pettersson@weaudit.se

2023-05-16



Verifierad av



Förklaring Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.app/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.