

ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Hybelejen 4 i Karlstad

Brf Hybelejen 4 i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
216 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
7296 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
14%



ENERGIKOSTNAD
169 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
601 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



HSB – där möjligheterna bor

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hybelejen 4 med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 716451-1185 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 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 Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
21	p-platser	0
3	garageplatser	50
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 404
8	lokaler (hyresrätt)	692
2	lägenheter (hyresrätt)	147
Totalt 97 objekt		7 293

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 9 st 1 rok, 2 st 1.5 rok, 9 st 2 rok, 20 st 3 rok, 14 st 4 rok, 7 st 5 rok, 2 st 6 rok, 1 st 7 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Fredrik Eder	Ordförande	2022-06-13
Per Branzén	Ledamot	2020-09-09
Lotta Ekberg	Ledamot	2023-06-15
Carola Hjerthén	Ledamot	2021-08-23
Andreea Franzén Sukhov	Ledamot	2021-08-23
Anton Persson	Ledamot	2022-06-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carola Hjerthén, Anton Persson och Lotta Ekberg. 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 styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Den var senast uppdaterad 2023-12-10.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-11-30.

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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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	Ändamål
2024	Ugglan 6. Installation av motoriserad grind. Ugglan 6. Renovering/byte av fönster källare och trapphus mot gård. Ugglan 6-7. Installation av fibernät. Ugglan 6-8. Markarbeten. Ugglan 6-8. Gestaltning innergårdar med ny belysning, sittplatser och planteringar. Ugglan 6. Renovering av målningar i trapphus. Beräknad kostnad: 4,2 MSEK
2025	Ugglan 6. Renovering av fönster i trapphus. Ugglan 6. Byte av fönster och balkongdörrar mot innergården. Beräknad kostnad: 0,9 MSEK
2026	Ugglan 6-8. Byte av utrustning i tvättstugor. Beräknad kostnad: 0,6 MSEK
2027	Ugglan 8. Byte av fönster och balkongdörrar mot Våxnäsgatan. Beräknad kostnad: 1,1 MSEK
2028	Ugglan 8. Byte av fönster och balkongdörrar mot Malmtorgsgatan. Beräknad kostnad: 0,8 MSEK

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 94 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 94.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	216	172	238	273	139
Skuldsättning, kr/kvm	7 297	7 394	7 433	7 472	7 510
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 309	8 231	8 275	8 318	8 361
Räntekänslighet, %	14	14	15	15	15
Energikostnad, kr/kvm	169	176	169	125	141
Årsavgifter, kr/kvm	601	582	573	564	536
Årsavgifter/totala intäkter, %	71	71	61	83	82
Totala intäkter, kr/kvm	735	746	857	683	657
Nettoomsättning, tkr	5 270	5 137	5 035	4 940	4 756
Resultat efter finansiella poster, tkr	-280	-304	450	-974	-879
Soliditet, %	52	51	51	51	51

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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 inklusive Kabel Tv avgift. 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.

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	933 526	68 518 698
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 495 031	0	1 866 474	4 361 505
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	256 248	256 248
S:a bundet eget kapital, kr	70 080 203	0	3 056 248	73 136 451
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-12 542 227	-308 461	-256 248	-13 106 935
Årets resultat, kr	-308 461	308 461	-284 656	-284 656
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 850 688	0	-540 904	-13 391 591
S:a eget kapital, kr	57 229 515	0	2 515 344	59 744 860

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 284 000kr samt ianspråktagande skett med 1 027 752 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	-12 850 687
Årets resultat, kr	-284 656
Reservation till underhållsfond, kr	-1 284 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 027 752
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-13 391 591

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-13 391 591

Förslag gällande reservering till underhållsfonden följer underhållsplan.

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 277 504	5 160 664
Övriga rörelseintäkter	Not 3	81 414	244 195
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 358 918	5 404 859
 RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 555 332	-3 811 055
Övriga externa kostnader	Not 5	-152 129	-254 991
Personalkostnader	Not 6	-99 988	-149 008
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-834 999	-908 099
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 642 448	-5 123 153
 RÖRELSERESULTAT		716 470	281 706
 FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		146 018	11 252
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 142 978	-596 763
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-996 960	-585 511
 RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-280 490	-303 805
 RESULTAT FÖRE SKATT		-280 490	-303 805
 Skatt på årets resultat	Not 8	-4 166	-4 656
ÅRETS RESULTAT		-284 656	-308 461

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	101 016 901	101 816 602
Inventarier och installationer	Not 10	0	35 301
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		101 016 901	101 851 903
<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		105 580 260	106 415 262
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 978	0
Övriga fordringar	Not 12	13 878	26 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	276 449	220 832
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		295 305	247 575
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	7 175 379	4 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		7 175 379	4 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	1 262 393	1 265 517
<i>Summa kassa och bank</i>		1 262 393	1 265 517
Summa omsättningstillgångar		8 733 077	5 513 092
SUMMA TILLGÅNGAR		114 313 337	111 928 354

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 880 203	70 080 203
Fond för yttre underhåll		256 248	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		73 136 451	70 080 203
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-13 106 936	-12 542 227
Årets resultat		-284 656	-308 461
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-13 391 591	-12 850 688
Summa eget kapital		59 744 860	57 229 515
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	0	33 846 151
<i>Summa långfristiga skulder</i>		0	33 846 151
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	53 212 211	19 648 444
Leverantörsskulder		416 088	305 140
Skatteskulder		4 349	4 853
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	41 074	22 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	894 756	872 048
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		54 568 477	20 852 687
Summa skulder		54 568 477	54 698 838
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 313 337	111 928 354

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	716 470	281 706
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	834 999	908 099
	<u>1 551 469</u>	<u>1 189 805</u>
Erhållen ränta	146 018	11 252
Erlagd ränta	-1 123 383	-563 780
Betald inkomstskatt	-4 166	-4 656
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>569 938</u>	<u>632 621</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 730	729 074
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	132 428	-38 006
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>654 636</u>	<u>1 323 689</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-282 384	-282 384
Inbetalda insatser	2 800 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>2 517 616</u>	<u>-282 384</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 172 252	1 041 305
Likvida medel vid årets början	5 265 517	4 224 212
Likvida medel vid årets slut	<u>8 437 769</u>	<u>5 265 517</u>
	3 172 252	1 041 305

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens transaktionskonto och kortfristiga placeringar in i de likvida medlen.

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) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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
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.

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

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 822 519	3 730 464
Hysesintäkt bostäder	194 052	253 320
Hysesintäkt lokaler	929 832	866 688
Hysesintäkt garage och bilplatser	169 848	146 041
Hysesrabatter	-186	0
Konsumtionsavgift el	6 826	9 169
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	117 880	118 500
Intäkt andrahandsupplåtelse	14 670	1 807
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 546	11 112
Övriga fakturerade kostnader	5 117	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	7 400	23 563
	5 277 504	5 160 664
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Balkongprojekt 227 tkr resten försäkr ers (2022)	0	244 195
Bidrag varav elstöd 72 tkr rest skadestånd från polisen	81 414	0
	81 414	244 195
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-206 572	-1 053 219
El	-318 575	-433 413
Uppvärmning	-766 457	-704 702
Vatten	-148 280	-133 912
Renhållning	-130 886	-120 747
TV, bredband, iptelefoni	-119 751	-113 312
Hissar serviceavtal & besiktning	-4 170	-14 158
Förvaltningskostnader	-389 291	-209 841
Försäkringar	-190 714	-185 625
Fastighetsskatt	-171 354	-162 774
Periodiskt underhåll	-1 027 752	-645 680
Övriga driftskostnader	-81 530	-33 672
	-3 555 332	-3 811 055
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-22 194
Underhåll installationer	-295 275	-13 394
Underhåll huskropp utvändigt	-531 149	-469 740
Underhåll mark och utemiljö	-176 018	-140 352
	-1 002 442	-645 680
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-23 000	-17 000
Övriga förvaltningskostnader	-91 959	-180 433
Kostnader överlåtelse och panter	-7 549	-12 905
Föreningsverksamhet	-3 265	-1 318
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 985	-10 626
Konsulter	-7 728	-26 357
Förbrukningsinventarier	-549	-2 400
Stämma och styrelse	-5 094	-3 952
	-152 129	-254 991

2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Föreningen har ingen anställd personal

Arvode till styrelsen	-74 300	-104 383
Vicevärdsarvode	0	-9 000
Sociala avgifter	-23 345	-35 625
Utbildning	-2 343	0
	-99 988	-149 008

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-776 092	-801 483
Markanläggningar	-23 610	-23 610
Installationer och inventarier	-35 298	-83 006
	-834 999	-908 099

Not 8 INKOMSTSKATT

Nordea Stabil, Nordea Statega 30 och Nordea Statega Ränta	-4 166	-4 656
---	--------	--------

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade 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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 034 844	-7 233 361
Årets avskrivningar byggnader	-776 092	-801 483
Ingående avskrivningar markanläggningar	-37 382	-13 772
Årets avskrivningar markanläggningar	-23 610	-23 610
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 871 927	-8 072 226

Utgående redovisat värde

101 016 901

101 816 602

Redovisade värden byggnader	67 415 341	68 191 436
Redovisade värden mark	33 544 500	33 544 500
Redovisade värden markanläggningar	57 057	80 666

Fastighetsbeteckning: Ugglan6, 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	96 000 000
Lokaler		4 086 000	2 562 000	6 648 000	6 648 000
		64 886 000	37 762 000	102 648 000	102 648 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

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	-977 653	-894 648
Årets avskrivningar	-35 298	-83 006
Utgående avskrivningar	-1 012 954	-977 653

Utgående redovisat värde

0

35 301

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Nordea Stabil	942 933	942 933
Nordea Stratega 35	1 360 426	1 360 426
Nordea Ränta	2 260 000	2 260 000
	4 563 359	4 563 359

Marknadsvärde

Nordea Stabil	1 232 981	1 199 867
Nordea Stratega 30	2 002 838	1 830 892
Nordea Stratega Ränta	2 185 625	2 045 496
	5 421 444	5 076 255

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	2 956	11 201
Övrig skattefordran	1 137	5 757
Övriga fordringar	9 785	9 785
	13 878	26 743

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	178 308	174 504
Förutbetalad kabel-TV och bredband	30 823	30 099
Förutbetalad fastighetsskötsel	67 318	0
Upplupna ränteintäkter	0	6 006
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	10 223
	276 449	220 832

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Nordea fastränteplacering	3,80%		1 000 000	1 000 000
Nordea fastränteplacering			0	1 000 000
Nordea fastränteplacering			0	2 000 000
Nordea sparkonto	2,15%		6 175 379	0
			7 175 379	4 000 000

Not 15 KASSA OCH BANK

Nordea PG konto	500 000	557 944
Nordea Sparkonto Företag	0	518 351
Handelsbanken Affärskonto	0	435
Swedbank	762 393	188 787
	1 262 393	1 265 517

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	4,47%	2024-03-07	19 366 060	112 000
Nordea	1,13%	2024-02-21	14 547 449	60 000
Nordea	1,13%	2024-02-21	19 298 702	110 384
			53 212 211	282 384

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 53 212 211

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **53 212 211**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,24%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 129 536

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 51 800 291

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	41 074	22 202
	41 074	22 202

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupet revisionsarvode	24 174	21 617
Upplupna arvoden	74 300	74 300
Upplupna sociala avgifter	23 345	23 345
Upplupen fjärrvärme	122 299	118 146
Upplupen elkostnad	55 599	111 258
Upplupna räntekostnader	105 293	85 698
Förutbetalda årsavgifter och hyror	455 830	437 684
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 916	0
	894 756	872 048

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

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

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

.....
Emil Pettersson
Auktoriserad revisor



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 2023.

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 2023-12-31 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen (men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 2023 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 min elektroniska underskrift

WeAudit Sweden AB

Emil Pettersson

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Hybelejen 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK EDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 13:08:14



CAROLA HJERTHÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:33:30



ANTON PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:18:51



ANDREEA FRANZÉN SUKHOV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:45:53



PER BRANZÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:15:12



LOTTA EKBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 19:15:57



EMIL PETTERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:36:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Hybelejen 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMIL PETTERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:36:05



HSB – där möjligheterna bor