

ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Hybelejen 4 i Karlstad

Brf Hybelejen 4 i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
187 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
6435 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
11%



ENERGIKOSTNAD
180 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
636 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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hybelejen 4 med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 716451-1185 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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. 2025-12-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
22	p-platser	0
3	garageplatser	50
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 404
8	lokaler (hyresrätt)	692
2	lägenheter (hyresrätt)	147
Totalt 98 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: Fredrik Eder, Per Branzén och Andreea Franzén Sukhov. Styrelsen har under året hållit 12 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 2024-05-23.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +1,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Den är upprättad av HSB Värmland och senast reviderad 2024-10-17.

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.

Föreningen har gjort en väsentlig extraamortering om 6 MSEK för att sänka belåningsgrad och effekt av räntetopp. Föreningens gemensamma bastu har upprustats, försetts med kodlås och gjorts tillgänglig för bokning via föreningens app. 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. Besiktning av föreningens originalbalkonger har genomförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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, Malmstorgsgatan 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
2025	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: 1,1 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 Malmstorgsgatan. Beräknad kostnad: 0,8 MSEK
2029	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 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 94 och under året har det tillkommit 16 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 91.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	187	216	172	238	273
Skuldsättning, kr/kvm	6 435	7 297	7 394	7 433	7 472
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 328	8 309	8 231	8 275	8 318
Räntekänslighet, %	11	14	14	15	15
Energikostnad, kr/kvm	180	169	176	169	125
Årsavgifter, kr/kvm	636	601	582	573	564
Årsavgifter/totala intäkter, %	70	71	71	61	83
Totala intäkter, kr/kvm	818	735	746	857	683
Nettoomsättning, tkr	5 557	5 270	5 137	5 035	4 940
Resultat efter finansiella poster, tkr	-463	-280	-304	450	-974
Soliditet, %	55	52	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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftkostnader, underhållskostnader och investering av innergård, samt extra amortering på lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 6 692 021 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 187 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 1,5% avgiftshökning från 2025-01-01. 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	0	68 518 698
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 361 505	0	0	4 361 505
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	256 248	0	945 940	1 202 188
S:a bundet eget kapital, kr	73 136 451	0	945 940	74 082 391
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-13 106 936	-284 656	0	-14 337 531
Årets resultat, kr	-284 656	284 656	-561 755	-561 755
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-13 391 592	0	-561 755	-14 899 286
S:a eget kapital, kr	59 744 859	0	384 185	59 183 105

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 025 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 079 060 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	-13 391 591
Årets resultat, kr	-561 755
Reservation till underhållsfond, kr	-2 025 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 079 060
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-14 899 286

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-14 899 286

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

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	5 557 110	5 270 095
Övriga rörelseintäkter	Not 3	411 056	88 823
Summa Rörelseintäkter		5 968 166	5 358 918

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 831 094	-3 577 522
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 208	-129 939
Personalkostnader	Not 6	-111 970	-99 988
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-844 180	-834 999
Summa Rörelsekostnader		-4 890 451	-4 642 448

Rörelseresultat

1 077 714
716 470

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		380 823	146 018
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 921 944	-1 142 978
Summa Finansiella poster		-1 541 121	-996 960

Resultat efter finansiella poster

-463 406
-280 490

Resultat före skatt

-463 406
-280 490

Skatter

Inkomstskatt	Not 8	-98 349	-4 166
Övriga skatter		0	0
Summa Skatter		-98 349	-4 166

Årets resultat

-561 755
-284 656

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	104 531 665	101 016 901
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		104 531 665	101 016 901
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 292 588	4 563 359
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 292 588	4 563 359
Summa Anläggningstillgångar		105 824 253	105 580 260

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		56 820	4 978
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	13 040	13 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	307 135	276 449
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		376 995	295 305
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	440 168	7 175 379
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		440 168	7 175 379
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	995 963	1 262 393
<i>Summa Kassa och bank</i>		995 963	1 262 393
Summa Omsättningstillgångar		1 813 127	8 733 077
Summa Tillgångar		107 637 380	114 313 337

BALANSRÄKNING	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	72 880 203	72 880 203
Fond för yttre underhåll	1 202 188	256 248
Summa Bundet eget kapital	74 082 391	73 136 451
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-14 337 531	-13 106 936
Årets resultat	-561 755	-284 656
Summa Ansamlad förlust	-14 899 286	-13 391 591
Summa Eget kapital	59 183 105	59 744 860
Skulder		
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1646 929 827	53 212 211
Leverantörsskulder	465 864	416 088
Skatteskulder	99 937	4 349
Övriga kortfristiga skulder	Not 1733 604	41 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18925 043	894 756
Summa Kortfristiga skulder	48 454 275	54 568 477
Summa Skulder	48 454 275	54 568 477
Summa Eget kapital och skulder	107 637 380	114 313 337

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 077 714 716 470

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 844 180 834 999

Övriga justeringar 0 0

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 844 180 834 999

Erhållen ränta 71 204 146 018

Erlagd ränta -1 838 688 -1 123 383

Betald inkomstskatt -98 349 -4 166

Övriga poster 309 619 0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

365 681 569 938

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av varulager 0 0

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -81 690 -47 730

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 84 926 132 428

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 3 235 84 698

Kassaflöde från den löpande verksamheten

368 916 654 636

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Lämnade koncernbidrag 0 0

Förvärv/avyttring av immateriella anläggningstillgångar 0 0

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -4 358 944 3

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar 3 270 771 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -1 088 173 3

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 0 2 800 000

Erhållna koncernbidrag 0 0

Upptagna lån 0 0

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -6 282 384 -282 384

Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder 0 0

Förändring av checkräkningskredit 0 0

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -6 282 384 2 517 616

Årets kassaflöde

-7 001 641 3 172 255

Likvida medel vid årets början 8 437 772 5 265 517

Likvida medel vid årets slut 1 436 131 8 437 772

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).

Resultaträkning

Omklassificering har gjorts i årsredovisningen 2024 mellan driftskostnader och övriga externa kostnader vilket medför att kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte direkt kan jämföras med belopp i föregående års årsredovisning.

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 ingår kassamedel och likvida medel på bankkonto och kortfristiga likvida placeringar.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 049 688	3 822 519
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	118 150	117 880
	Hyror bostäder	168 630	209 582
	Hyror lokaler	1 032 876	932 232
	Hyror garage och parkeringsplatser	135 306	184 128
	Hyror förbrukningsbaserad	9 769	6 826
	Övriga primära intäkter	62 900	29 324
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 577 319	5 302 491
	Hyresbortfall	-20 209	-32 396
	<i>Summa</i>	-20 209	-32 396
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 557 110	5 270 095
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	19 548	0
	Diverse bidrag	391 508	88 823
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	411 056	88 823
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-339 925	-314 353
	Snö och halk-bekämpning	-67 328	-79 108
	Reparationer	-229 698	-206 572
	Planerat underhåll	-1 079 060	-1 027 752
	Försäkringsskador	-3 446	0
	EI	-240 872	-318 575
	Uppvärmning	-883 910	-766 457
	Vatten	-191 405	-148 280
	Sophämtning	-150 347	-130 886
	Fastighetsförsäkring	-195 977	-190 714
	Kabel-TV och bredband	-133 757	-119 751
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-173 915	-171 354
	Förvaltningsavtalskostnader	-108 882	-91 959
	Övriga driftkostnader	-32 572	-11 761
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 831 094	-3 577 522

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 330	-1 171
	Administrationskostnader	-50 573	-20 834
	Extern revision	-23 001	-23 000
	Konsultkostnader	0	-7 728
	Föreningsverksamhet	-5 732	-8 359
	Övriga förvaltningskostnader	-11 572	-68 847
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-103 208	-129 939
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-85 200	-74 300
	Sociala avgifter	-26 770	-23 345
	Utbildning	0	-2 343
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-111 970	-99 988
	Föreningen har ingen anställd personal		
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-766 083	-776 092
	Avskrivning på markanläggning	-78 096	-23 610
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-35 298
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-844 180	-834 999
Not 8	Inkomstskatt	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Inkomstskatt</i>		
	Nordea Stabil, Nordea Stratega 35 och Nordea Stratega Ränta	-98 349	-4 166
	<i>Summa Inkomstskatt</i>	-98 349	-4 166

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<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	118 048	118 048
	Årets investeringar markanläggning	4 358 944	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	114 247 772	109 888 828
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 871 927	-8 072 226
	Årets avskrivningar	-844 180	-799 701
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 716 107	-8 871 927
	<i>Utgående redovisat värde</i>	104 531 665	101 016 901
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 800 000	60 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 086 000	4 086 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	35 200 000	35 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 562 000	2 562 000
	<i>Summa</i>	102 648 000	102 648 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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	2024-12-31	2023-12-31
	<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	-977 653
	Årets avskrivningar	0	-35 298
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	-3
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 012 954	-1 012 954
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Nordea Stabil	0	942 933
	Nordea Stratega 35	1 292 588	1 360 426
	Nordea Ränta	0	2 260 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 292 588	4 563 359
	Marknadsvärde 2024-12-31 Nordea Stratega 35, 2 054 135 kr		
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Skattekonto	3 255	2 956
	Övriga fordringar	9 785	10 922
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	13 040	13 878
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	194 356	178 308
	Förutbetald kabel-TV och bredband	32 548	30 823
	Förutbetald fastighetsskötsel	74 422	67 318
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 809	0
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	307 135	276 449
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Nordea Fastränteplacering	0	1 000 000
	Nordea sparkonto	440 168	6 175 379
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	440 168	7 175 379
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	496 168	762 393
	Nordea PG konto	499 796	500 000
	<i>Summa Kassa och bank</i>	995 963	1 262 393

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,21%	2025-01-15	14 487 449	112 000
Nordea	3,21%	2025-01-15	16 188 318	110 384
Nordea	3,02%	2025-03-07	16 254 060	60 000
			46 929 827	282 384

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	46 929 827
Kortfristig del	46 929 827

Genomsnittsränta vid årets utgång 3,1 %

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	33 604	41 074
<i>Summa Övriga skulder</i>	33 604	41 074

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	407 765	455 830
Upplupna räntekostnader	188 549	105 293
Övriga upplupna kostnader	328 729	333 633
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	925 043	894 756

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.



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 2024.

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 2024-12-31 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 2024 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 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Hybelejen 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK EDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 16:21:41



CAROLA HJERTHÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 16:29:49



ANTON PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 13:07:50



ANDREEA FRANZÉN SUKHOV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 21:41:49



PER BRANZÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 17:34:52



LOTTA EKBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 17:06:02



EMIL PETTERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 08:35:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Hybelejen 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMIL PETTERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 08:34:06

