

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

HUGIN 4

Org.nr: 716419-4123

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HUGIN 4, organisationsnummer 716419-4123, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-08-19.

Ekonomisk plan registrerades år 2002-02-28.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-10-23.

Bostadsrättsföreningen Hugin 4 omfattar bostäder och lokaler på adresserna Upplandsgatan och Vanadisvägen i Stockholm.

Föreningen har under året bedrivit sedvanlig verksamhet enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Styrelsens arbete har präglats av fortsatt fokus på fastighetsförvaltning, ekonomisk stabilitet och hantering av pågående ärenden kopplade till vissa lägenheter och lokaler.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Stefan Chatzopoulos
Ledamot	Andrej Litwin
Ledamot	Annika Stangesjö
Ledamot	Anette Eineljung
Ledamot	Patrik Åman
Suppleant	Birgitta Lindh Ewertson

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året bestått av ordinarie ledamöter och suppleant valda på föreningsstämman. Styrelsen har haft regelbundna möten under året och hanterat löpande förvaltning, ekonomiska beslut och frågor kopplade till medlemmar, hyresgäster och fastigheten i stort.

Revisor

Revisor	Gustaf Tage Perntz
---------	--------------------

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

På stämman deltog 18 medlemmar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av AllaBRF. Under året har föreningen fört kontinuerlig dialog med leverantören för att säkerställa kvalitet och förbättring av tjänsterna. Teknisk förvaltning sker genom externa entreprenörer beroende på åtgärd.

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning

allabrf.se

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Hugin 4

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1929

Totalyta (m²):

3 596

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
2 rok	4
3 rok	4
4 rok	12
6 rok	3
Summa	23

Totalt antal bostadslägenheter:

23

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal
	6

Garage och P-platser

	Antal platser
	2

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-10-11

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomfört underhåll	År	Kommentar
Avloppsstammarna renoverades genom relining.	2023	
Betongbjälklaget mellan lägenhet 1 och 24 fick bytas ut pga. sprickor i betongen	2021-2022	essa sprickor berodde på att man har avlägsnat en bärande vägg mellan våningsplanen någon gång under 1950-60 talet.
Nya tvättmaskiner i tvättstugan	2021	
Fasaden mot gatan putsades om, balkongerna mot gatan renoverades, alla fönster i lägenheterna byttes ut förutom balkongdörren mot gården.	2020	
Taket målades om	2016	
Omläggning av gårdsbjälklaget som utgör tak till bilverkstäder MB Independent	2013-2014	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen fortsatt arbetet med flera större och mindre fastighetsrelaterade frågor. Arbetet med garage, styrelserum och tillhörande installationer har fortsatt med målning och eldragning. Renoveringar av fasad och fönster har varit föremål för återkommande dialog med entreprenör och besiktningsman, och flera reklamationpunkter kvarstod vid årets slut men ligger inom garantitid.

Föreningen har även förberett och genomfört OVK-besiktningar av lokalerna. Takunderhåll har förberetts genom offertinsamling och avtalstecknande för kommande renovering. Avtal har även tecknats för renovering av hissarna i båda trapphusen.

Arbetet med att utveckla och organisera hemsidan samt förbättra föreningens interna kommunikationskanaler har fortsatt. Under året togs även nya husregler fram och godkändes.

Medlems- och hyresärenden

Föreningen har under året hanterat flera större ärenden kopplade till medlemmars renoveringar och försäkringsfrågor. Ett omfattande ärende rörande bjälklagsskada i en lägenhet pågick under hela året och har krävt juridisk rådgivning. Parallellt har föreningen drivit ett försäkringsärende kopplat till en byggskada orsakad av entreprenör.

I övrigt har föreningen hanterat frågor kring renoveringar, ansvarsförbindelser, lokaluthyrning, ventilation i kommersiella lokaler samt beslut kring andrahandsuthyrning.

Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning bedöms som god. Föreningen har under året haft stabila likvida medel och fortsatte arbetet med att optimera låneportföljen. En del av föreningens sparande bands på fasträntekonto för att säkerställa bättre räntevillkor. Diskussioner har förts om amortering och räntebindning av föreningens lån i relation till kommande utgifter såsom hissrenovering och takmålning.

Under året påbörjades budgetarbetet för 2026 och föreningen beslutade om en höjning av årsavgifterna med cirka 10 procent för att möta framtida investerings- och underhållsbehov. Budgeten antogs i slutet av året.

Föreningen påbörjade även arbetet med att ansöka om momsåterbetalning enligt gällande regelverk.

Medlemsinformation

39 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 1 överlåtelse skett.

1 medlem har utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 40

40 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 754	2 577	2 568	2 334
Resultat efter finansiella poster, tkr	176	276	- 785	236
Soliditet ¹ , %	28	30	28	30
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	317	317	296	
Skuldsättning / kvm totalyta	3 775	3 775	3 802	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	5 195	5 195	5 236	
Sparande / kvm	147	6	203	
Räntekänslighet	16.4	16.6	18	
Energikostnad / kvm	210	142	147	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	29	32	30	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 647 813	10 092 395	0	- 18 033 712	276 443	5 982 939
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			397 200	-397 200		0
Balanseras i ny räkning				276 443	276 443	0
Årets resultat					175 764	175 764
Belopp vid årets utgång	13 647 813	10 092 395	397 200	- 18 154 469	175 764	6 158 703

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 18 154 469
Årets resultat	175 764
Totalt	- 17 978 705

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	397 200
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 112 567
Balanseras i ny räkning	- 18 263 338
Totalt	- 17 978 705

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning samt årligt underhåll som påverkar årets resultat negativt.

Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	2 753 678	2 576 788
Övriga rörelseintäkter		52 676	480
Summa rörelseintäkter		2 806 354	2 577 268

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	3	-1 779 955	-1 315 322
Administration och förvaltning	4	-189 715	-257 841
Avskrivningar		-239 261	-254 281
Summa rörelsekostnader		-2 208 931	-1 827 444

RÖRELSERESULTAT

597 423 **749 824**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 112	19 823
Räntekostnader och liknande resultatposter		-434 771	-493 203
Summa finansiella poster		-421 659	-473 380

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

175 764 **276 444**

RESULTAT FÖRE SKATT

175 764 **276 444**

ÅRETS RESULTAT

175 764 **276 444**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	18 842 103	19 054 971
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	26 394
Summa materiella anläggningstillgångar		18 842 103	19 081 365
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 842 103	19 081 365
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		86 042	32 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 020	34 804
Kundfordringar		752 113	0
Summa kortfristiga fordringar		870 175	67 394
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 030 596	1 073 418
Summa kassa och bank		2 030 596	1 073 418
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 900 771	1 140 812
SUMMA TILLGÅNGAR		21 742 874	20 222 177

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Insatser

23 740 208

23 740 208

Fond för yttre underhåll

397 200

0

Summa bundet eget kapital

24 137 408

23 740 208

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-18 154 469

-18 033 712

Årets resultat

175 764

276 443

Summa fritt eget kapital

-17 978 705

-17 757 269

SUMMA EGET KAPITAL

6 158 703

5 982 939

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Övriga skulder till kreditinstitut

8

8 000 000

13 575 000

Summa långfristiga skulder

8 000 000

13 575 000

SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER

8 000 000

13 575 000

KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga skulder till kreditinstitut

5 606 279

140 900

Skatteskulder

13 731

16 349

Övriga skulder

1 055 939

452 027

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

908 222

54 962

Summa kortfristiga skulder

7 584 171

664 238

SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER

7 584 171

664 238

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 742 874

20 222 177

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		597 423	749 824
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		239 261	254 281
Summa		836 684	1 004 105
Erhållen ränta		13 112	19 823
Erlagd ränta		-434 771	-493 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		415 025	530 725
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-802 782	9 043
Förändring av rörelseskulder		1 344 933	-206 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten		957 176	332 890
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av lån		0	-75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-75 000
Årets kassaflöde		957 176	257 890
Likvida medel vid årets början		1 073 419	815 529
Likvida medel vid årets slut		2 030 595	1 073 419

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2). Samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	% per år
Byggnad	0,91%
Renovering av lokal	10%
Gårdsombyggnad	2%
Installation av bredband	10%
VVC	10%
Gårdsöppningssystem	20%
Barnvagnsramper	20%
Lokalförbättring, fläkt	5%
Tvättmaskiner	20%

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2025	2024
Bostäder	827 664	827 665

Hyresintäkter

Lokaler	1 756 241	1 588 140
Fastighetsskatt	112 371	113 136
Bredband	35 076	41 400
Övriga hyresintäkter	7 200	0
	1 910 888	1 742 676

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 871	6 447
Avgift andrahandsupplåtelse	4 410	0
Övriga intäkter	5 845	0
	15 126	6 447

Totalt nettoomsättning	2 753 678	2 576 788
-------------------------------	------------------	------------------

Not 3. Operativ drift och underhåll	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	65 419	48 897
Uppvärmning	579 583	379 527
Vatten och avlopp	111 640	81 543
Sophämtning	80 121	46 037
	836 762	556 003
Funktionell anläggningsservice		
Hiss	22 578	0
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	11 880	0
	34 458	0
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	80 494	43 719
Fastighetsstäd	86 371	84 991
Trädgårdsskötsel	0	1 623
Snöröjning/sandning	26 542	18 809
Övriga köpta tjänster	14 329	3 080
	207 736	152 222
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	116 951	96 794
Övriga driftkostnader		
Försäkring	115 049	74 292
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	197 376	183 120
	312 425	257 412
Reparationer		
Reparationer	159 055	209 301
Underhåll		
Underhåll	112 567	43 589
Totalt operativ drift och underhåll	1 779 955	1 315 322

Not 4. Administration och förvaltning	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 563	5 681
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	40 796	85 201
Extra ekonomisk förvaltning	13 173	12 442
	53 969	97 643
Revision		
Revisionsarvode	0	3 777
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	2 235	2 015
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Advokat- och rättegångskostnader	0	114 032
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	11 583	5 639
Konsultarvode	73 440	14 280
Bankkostnader	6 687	4 327
Övriga kostnader	36 237	10 446
	127 947	34 692
Totalt administration och förvaltning	189 715	257 841

Not 5. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	28 000 000	28 000 000
Summa:	28 000 000	28 000 000

Not 6. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	21 483 657	21 483 657
Anskaffningsvärde mark	4 750 200	4 750 200
Utgående anskaffningsvärden	26 233 857	26 233 857
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 7 178 886	- 6 966 019
Årets avskrivningar	- 212 867	- 212 867
Utgående avskrivningar	-7 391 753	-7 178 886
Utgående redovisat värde	18 842 104	19 054 971
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	49 200 000	40 600 000
Taxeringsvärde mark	84 400 000	91 800 000
	133 600 000	132 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	118 000 000	118 000 000
Lokaler	15 600 000	14 400 000
	133 600 000	132 400 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	492 600	492 600
Utgående anskaffningsvärden	492 600	492 600
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 466 206	- 424 793
Årets avskrivningar	- 26 394	- 41 413
Utgående avskrivningar	- 492 600	- 466 206
Utgående redovisat värde	0	26 394

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-05-12	2,372 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	2026-05-12	2,372 %	2 575 000	2 575 000
Stadshypotek AB	2029-04-30	3,400 %	8 000 000	8 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			13 575 000	13 575 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 575 000	0
			8 000 000	13 575 000

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

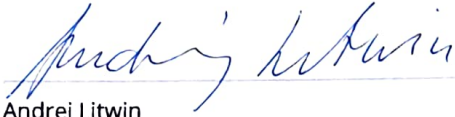
Underskrifter

Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

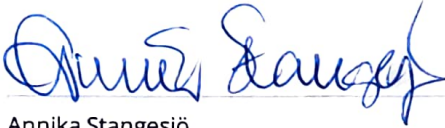
Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-25



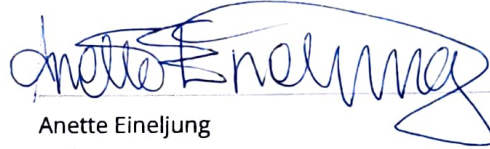
Stefan Chatzopoulos
Ordförande



Andrej Litwin
Ledamot



Annika Stangesjö
Ledamot



Anette Eineljung
Ledamot



Patrik Åman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.



Gustaf Tage Perntz
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman år 2026 i Brf Hugin 4 med org.nr. 716419-4123

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf. Hugin 4 för räkenskapsåret 2025-01-01 t.o.m. 2025-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med rimligt hög säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga felaktigheter.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 april 2026



Tage Perntz