

Årsredovisning 2025

Brf Hornugglan

716422-3369



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hornugglan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 12

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Östhammar kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
ÖSTHAMMAR 5:137	1989	Östhammar

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Protector Försäkring Sverige Filial

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 36 bostadsrätter i småhus och 16 bostadsrätter i flerfamiljshus.

Värdeåret är 1991.

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 5 267 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 399 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Wilhelm Karlsson	Styrelseledamot
Marielle Sandberg	Styrelseledamot
Pia Elsa Kristina Lemoine	Styrelseledamot
Sven Nordmark	Sekreterare
Jan Christer Rydberg	Ordförande
Mats Molin	Suppleant

Valberedning

Catharina Jakobsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Tommi Tomtex Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-07-29. Information Projekt fasadrenovering.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Anslutning fiber resterande del av föreningen
- Underhåll / inställning av system för värme
- Förrådsdörrar för HU 62-68 vid infarten utbyta
- Översyn renoveringsbehov underhålls-plan

Planerade underhåll

- 2025 ● Besiktning tak, framskjutet till 2028 p.g.a fasadrenovering
- Start projekt fasadrenovering
- Offertförfrågan fasadrenovering
- Återställning / markarbeten fiber
- 2026 ● Fortsättning fasadrenovering
- 2027 ● Slutförande fasadrenovering

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Östhammars kommun
Bergvärme	Team Wåhlin AB
Ekonomisk förvaltare	Nabo
Elavtal	Vattenfall
Internetleverantör	GlobalConnect
Kravhantering	Nabo
Lägenhetsförteckning	Nabo
Snöröjning/sandning	JOKAB
Vatten och avlopp	Östhammars Vatten AB (genom Gästrike Vatten AB)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ettapp 1 fasadrenovering påbörjad med virkesutbyte.

Nytt lån för fasadrenovering har tagits . Belopp 7 500 000 SEK.

Samtliga lån har lagts om från rörlig ränta till fast ränta.

Avgiften justerades med 15% fr.om. 2025-11-01.

Övriga uppgifter

Besiktningsman för fasadrenoveringsprojektet har ursetts för BRF Hornugglans räkning. Styrelsen har utsett Tommi Tomtex till arvoderad besiktningsman.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 581 236	4 895 068	4 744 647	4 769 196
Resultat efter fin. poster	747 069	1 110 802	597 230	1 205 828
Soliditet (%)	31	35	32	29
Yttre fond	762 830	845 955	1 084 253	1 253 119
Taxeringsvärde	51 618 000	52 818 000	50 550 000	48 849 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 044	915	886	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,5	95,1	98,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 201	4 916	5 077	5 663
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 050	4 796	4 953	5 525
Sparande / kvm totalyta, kr	889	350	279	379
Elkostnad / kvm totalyta, kr	337	154	111	89
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	138	47	101	90
Energikostnad / kvm totalyta, kr	475	202	212	179
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,11	2,21	2,05	1,67
Räntekänslighet (%)	5,94	5,37	5,73	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	3 092 000	-	-	3 092 000
Fond, yttre underhåll	845 955	-	-83 125	762 830
Balanserat resultat	9 099 165	1 110 802	83 125	10 293 092
Årets resultat	1 110 802	-1 110 802	747 069	747 069
Eget kapital	14 147 922	0	747 069	14 894 991

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	10 293 092
Årets resultat	747 069
Totalt	11 040 161

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-537 959
Balanseras i ny räkning	11 578 120
	11 040 161

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		5 581 236	4 895 068
Övriga rörelseintäkter		5	171 801
Summa rörelseintäkter		5 581 241	5 066 869
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-2 862 494	-2 380 200
Övriga externa kostnader		-139 859	-114 403
Personalkostnader		-213 620	-186 791
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-713 460	-693 462
Summa rörelsekostnader		-3 929 433	-3 374 856
RÖRELSERESULTAT		1 651 808	1 692 013
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 604	11 748
Räntekostnader och liknande resultatposter		-912 343	-592 959
Summa finansiella poster		-904 739	-581 211
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		747 069	1 110 802
ÅRETS RESULTAT		747 069	1 110 802

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark		37 676 538	38 389 998
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 676 538	38 389 998
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 680 038	38 393 498
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		78 406	34 909
Övriga fordringar		1 204	1 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		227 278	219 723
Summa kortfristiga fordringar		306 888	255 924
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 656 948	2 243 021
Summa kassa och bank		10 656 948	2 243 021
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 963 836	2 498 945
SUMMA TILLGÅNGAR		48 643 874	40 892 443

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 092 000	3 092 000
Fond för yttre underhåll		762 830	845 955
Summa bundet eget kapital		3 854 830	3 937 955
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 293 092	9 099 165
Årets resultat		747 069	1 110 802
Summa fritt eget kapital		11 040 161	10 209 967
SUMMA EGET KAPITAL		14 894 991	14 147 922
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		19 997 847	0
Summa långfristiga skulder		19 997 847	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 663 750	25 892 847
Leverantörsskulder		161 789	106 653
Skatteskulder		15 795	15 217
Övriga kortfristiga skulder		60	-118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		909 642	729 922
Summa kortfristiga skulder		13 751 036	26 744 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 643 874	40 892 443

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 651 808	1 692 013
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	713 460	693 462
	2 365 268	2 385 475
Erhållen ränta	7 604	11 748
Erlagd ränta	-817 417	-604 773
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 555 455	1 792 450
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 964	97 225
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	140 686	-139 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 645 177	1 750 202
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-200 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-200 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	7 500 000	0
Amortering av lån	-731 250	-850 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 768 750	-850 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	8 413 927	700 202
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 243 021	1 542 819
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 656 948	2 243 021

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hornugglan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,96 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 1, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

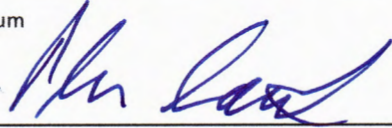
Avgiftsjustering med 2,5% infördes från den 1 januari 2026. (Externa kostnadsökningar el, vatten avfall etc.)

Underskrifter

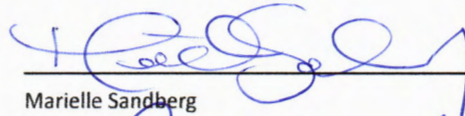
Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

Östhammar, 2026 - 04 - 29

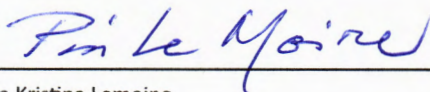
Ort och datum



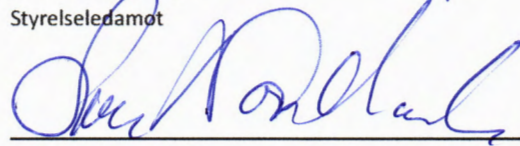
Peter Wilhelm Karlsson
Styrelseledamot



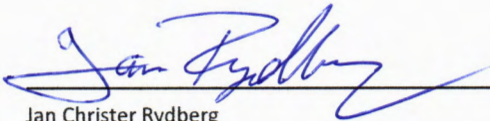
Marielle Sandberg
Styrelseledamot



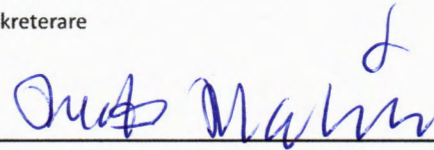
Pia Elsa Kristina Lemoine
Styrelseledamot



Sven Nordmark
Sekreterare



Jan Christer Rydberg
Ordförande



Mats Moilin
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-29



Tommi Tomtex
Revisor

Revisionsberättelse för Brf Hornugglan för år 2025

Org.nr 716422-3369

Undertecknad har granskat Brf Hornugglans årsredovisning och räkenskaper.
Samt kontrollerat styrelsens löpande arbete och tekniska förvaltning.

Till undertecknad har det från en del medlemmar framförts synpunkter om att återkoppling vid kontakt med styrelsen tar för lång tid eller helt uteblir.

Undertecknad uppmanar styrelsen att skapa rutiner samt utse ansvarsområden så att återkoppling fungerar framöver.

Utifrån undertecknads ekonomiska granskning rekommenderas årsstämman att fastställa balans och resultaträkning.

Utifrån undertecknads förvaltningskontroll rekommenderas årsstämman bifalla styrelsen ansvarsfrihet.

Östhammar 2026-04-29



Tommi Tomtex

Revisor