



Årsredovisning 2025

HSB brf Ugglan i Hudiksvall



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Ugglan i Hudiksvall med säte i Hudiksvall org.nr. 716413-4947 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Hudiksvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ugglan 1	1984-05-14	1988
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	30
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 801
1	lägenheter (hyresrätt)	72
1	p-platser	0
Totalt 57 objekt		3 903

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 2 rok, 17 st 3 rok, 5 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bo Lindgren	Ordförande
Eva Fredin	Ledamot
Iris Jonsén	Ledamot
Magnus Jonsson	Ledamot
Per Lindberg	Ledamot
Ulrika Skoglund	Suppleant
Filip Jonsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bo Lindgren, Iris Jonsén, Eva Fredin samt suppleanterna Filip Holmberg Jonsson och Ulrika Skoglund.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Lindgren, Iris Jonsén, Ulrika Skoglund och Magnus Jonsson.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Ylva Spång (sammankallande), Hans Olov Lundborg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar samt 2 övriga närvarande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. 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 2025-10-01, varvid planen uppdaterades.

Under det gångna året har vi anordnat lite trevligheter för våra medlemmar, vilket uppskattas mycket då många är äldre och sällan får möjlighet att komma ut och träffas.

- Den 6:e juni, Svenska Flaggens dag, flaggan hissades på morgonen och lite längre fram på dagen tände vi grillen och grillade korv.
- Den 9:e augusti hade den årliga sommarfesten för våra medlemmar, tältet restes och flera av de boende hjälpte till. Det bjöds på en trerätters middag. I år hade vi beställt maten från Matbiten.
- I samband med surströmmingspremiären träffades några för knytka och åt av den här delikatessen.
- Året avslutade vi med Adventsfika den 29 november, granen var klädd ljusen var tända. Alla som kom fick glögg och pepparkakor och saffransbröd.



De senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Byte av lister i lägenhetsfönster, samt byte av fönster i enstaka lägenheter.
2022	Stamrensning/Underhållsspolning av avlopp. Byte av två tvättmaskiner. Reparation av undertak i garaget. Byte av belysningsarmaturer i garaget.
2023	Byte av värmeväxlare och expansionskärl i värmecentral. Installerat ny hiss i trappuppgång 1A. Bytt en tvättmaskin. Diverse löpande underhåll.
2024	Reparation av tak ovanför delar av 1B. Utfört takbesiktning av hela taket. Obligatorisk ventilationskontroll. Genomfört förebyggande kontroll av skyddsrum.
2025	Målat plank och staket till trapp mellan Ugglan och Fjärilen.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Renovering av trapphus. Byte av hiss i hus 1B. Stor service på ventilation. Målning av trädetaljer utomhus. Renovering föreningslokalen. Byte av ventiler och termostater på samtliga element, samt andra åtgärder på värmesystemet. Renovering av tak inklusive byte av rökgasluckor.
2027 - 2030	Löpande underhåll enligt underhållsplan. Översyn av fasader. Översyn av fönster och balkongdörrar.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	137	275	267	238	249
Skuldsättning, kr/kvm	5 003	3 914	4 096	4 276	4 452
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 314	3 991	4 177	0	0
Räntekänslighet, %	6	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	223	226	187	174	179
Årsavgifter, kr/kvm	914	870	837	812	796
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	90	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	919	946	878	851	835
Nettoomsättning, tkr	3 558	3 389	3 264	3 166	3 106
Resultat efter finansiella poster, tkr	-177	188	-411	6 123	253
Soliditet, %	49	56	55	54	44

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader pga försäkringsskador och ingen ersättning utbetalas.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 736 972 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 142 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 3% i avgiftshöjning from 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	4 438 005	0	0	4 438 005
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 104 693	0	306 452	3 411 144
S:a bundet eget kapital, kr	7 542 698	0	306 452	7 849 149
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 513 656	187 756	-306 452	11 394 961
Årets resultat, kr	187 756	-187 756	-177 080	-177 080
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 701 412	0	-483 532	11 217 881
S:a eget kapital, kr	19 244 110	0	-177 080	19 067 030

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 320 000 kr samt ianspråktagande skett med 13 548 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	11 701 413
Årets resultat, kr	-177 080
Reservation till underhållsfond, kr	-320 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	13 548
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 217 881

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	11 217 881
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 558 450	3 385 675
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 390	131 929
Summa Rörelseintäkter		3 605 840	3 517 604
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 523 991	-2 082 407
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 072	-130 474
Personalkostnader	Not 6	-55 257	-61 420
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-693 730	-720 496
Summa Rörelsekostnader		-3 357 050	-2 994 797
Rörelseresultat		248 790	522 808
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 177	59 097
Räntekostnader och liknande resultatposter		-451 047	-394 149
Summa Finansiella poster		-425 870	-335 052
Resultat efter finansiella poster		-177 080	187 756
Resultat före skatt		-177 080	187 756
Årets resultat		-177 080	187 756

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	31 225 823	31 913 958
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	39 167	44 762
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	404 470	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		31 669 459	31 958 720
Summa Anläggningstillgångar		31 669 459	31 958 720

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 819	85 100
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	620 214	443 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	167 109	166 473
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		793 142	695 156
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 274 921	1 248 779
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 274 921	1 248 779
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	5 451 441	501 637
<i>Summa Kassa och bank</i>		5 451 441	501 637
Summa Omsättningstillgångar		7 519 504	2 445 572
Summa Tillgångar		39 188 963	34 404 292

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 438 005	4 438 005
Fond för yttre underhåll	3 411 144	3 104 693
Summa Bundet eget kapital	7 849 149	7 542 698

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 394 961	11 513 656
Årets resultat	-177 080	187 756
Summa Fritt eget kapital	11 217 881	11 701 413

Summa Eget kapital	19 067 030	19 244 110
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 312 760	10 275 780
Summa Långfristiga skulder		14 312 760	10 275 780

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 063 020	4 277 140
Leverantörsskulder		226 468	181 888
Skatteskulder	Not 15	6 673	7 221
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	25 722	27 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	487 291	390 764
Summa Kortfristiga skulder		5 809 174	4 884 402

Summa Skulder		20 121 934	15 160 182
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		39 188 963	34 404 292
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	248 790	522 808
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	693 730	720 496
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	693 730	720 496
Erhållen ränta	27 845	56 429
Erlagd ränta	-410 461	-384 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	559 904	914 950
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	78 762	-48 720
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	98 306	-99 163
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	177 068	-147 883
Kassaflöde från den löpande verksamheten	736 972	767 068
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-404 470	200 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-404 470	200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	4 822 860	-677 140
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 822 860	-677 140
Årets kassaflöde	5 155 362	289 928
Likvida medel vid årets början	2 189 357	1 899 430
Likvida medel vid årets slut	7 344 719	2 189 357



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	11883 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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. 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 330 888	3 172 284
	Hyror bostäder	73 992	70 464
	Hyror lokaler	23 592	23 232
	Hyror garage och parkeringsplatser	114 988	104 806
	Övriga primära intäkter	19 309	15 985
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 562 769	3 386 771
	Hysesbortfall	-4 319	-1 096
	<i>Summa</i>	-4 319	-1 096
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 558 450	3 385 675

I årsavgiften ingår el, värme, vatten, TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	47 390	131 929
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	47 390	131 929

2019-2024 vidarefakt snöröjning 128 779 kr.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-490 786	-432 616
	Snö och halk-bekämpning	-96 334	-148 371
	Reparationer	-142 128	-181 602
	Planerat underhåll	-13 548	-112 625
	Försäkringsskador	-566 017	-11 550
	El	-157 036	-145 459
	Uppvärmning	-535 040	-537 954
	Vatten	-172 135	-155 892
	Sophämtning	-101 235	-110 658
	Fastighetsförsäkring	-69 751	-66 044
	Kabel-TV och bredband	-84 077	-76 591
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-94 266	-93 230
	Övriga driftkostnader	-1 638	-9 815
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 523 991	-2 082 407

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-12 000	-6 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-388	0
	Administrationskostnader	-13 568	-6 395
	Extern revision	-2 500	-16 875
	Konsultkostnader	0	-38 438
	Medlemsavgifter	-24 200	-24 200
	Föreningsverksamhet	-15 267	-21 830
	Övriga förvaltningskostnader	-16 149	-16 737
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-84 072	-130 474
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-47 040	-45 840
	Övriga arvoden	-1 000	-8 000
	Sociala avgifter	-7 217	-7 580
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-55 257	-61 420
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-688 135	-696 091
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 595	-24 405
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-693 730	-720 496

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 196 827	40 396 827
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 452 024	1 452 024
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-200 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	41 648 851	41 648 851
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 734 893	-9 038 802
	Årets avskrivningar	-688 135	-696 091
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 423 028	-9 734 893
	<i>Utgående redovisat värde</i>	31 225 823	31 913 958
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	117 000	521 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 000 000	9 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	46 117 000	44 721 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	34 406 000	34 406 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	34 406 000	34 406 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 455 060	1 455 060
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 455 060	1 455 060
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 410 298	-1 385 893
	Årets avskrivningar	-5 595	-24 405
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 415 893	-1 410 298
	<i>Utgående redovisat värde</i>	39 167	44 762

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Hissrenovering	404 470	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	404 470	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	618 357	438 941
	Övriga fordringar	1 857	4 642
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	620 214	443 583
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	2 668
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	167 109	163 805
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	167 109	166 473
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	5 441 342	496 777
	Handelsbanken	10 099	4 860
	<i>Summa Kassa och bank</i>	5 451 441	501 637

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	1,61%	2026-06-30	4 385 880	0
Stadshypotek	4,88%	2027-09-30	1 540 900	677 140
Stadshypotek	4,92%	2028-06-30	1 244 000	0
Stadshypotek	3,51%	2029-07-30	3 105 000	0
Stadshypotek	3,42%	2030-07-30	3 600 000	0
Stadshypotek	3,18%	2028-10-30	5 500 000	0
			19 375 780	677 140

Långfristig del	14 312 760
Nästa års amortering av långfristig skuld	677 140
Lån som ska konverteras inom ett år	4 385 880
Kortfristig del	5 063 020
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	677 140
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	863 760
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,17%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	6 673	7 221
<i>Summa Skatteskulder</i>	6 673	7 221

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	21 629	21 320
Övriga kortfristiga skulder	4 093	6 069
<i>Summa Övriga skulder</i>	25 722	27 389

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	300 201	229 555
Upplupna räntekostnader	80 059	39 473
Övriga upplupna kostnader	107 031	121 736
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	487 291	390 764

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningen är daterad 2026-03-17.

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 HSB Bostadsrättsförening Ugglan i Hudiksvall, org.nr. 716413-4947

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ugglan i Hudiksvall för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening



Ugglan i Hudiksvall för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Olsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Ugglan i Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bo Lindgren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 18:40:50



Per Lindberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 18:40:35



Claes Magnus Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 18:38:47



Eva Fredin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 18:41:57



Iris Jonsén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 17:26:53



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 14:38:46



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Ugglan i Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 14:37:39



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.