



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Ugglan i Eskilstuna



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Ugglan i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 716402-0591 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Nattugglan 15   | 1986-04-11    | 1987                 |
| Totalt 1 objekt |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 32               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 552                    |
| Totalt 32 objekt |                                       | 2 552                    |

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 3 st 1 rum och kök
- 15 st 2 rum och kök
- 11 st 3 rum och kök
- 2 st 3.5 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök.

Styrelsens sammansättning

| Namn                     | Roll       | Fr.o.m.    |
|--------------------------|------------|------------|
| Christer Johansson       | Ordförande | 2024-06-27 |
| Solomon Karlsson Roberts | Ledamot    | 2025-06-30 |
| Åsa Sergelius            | Ledamot    | 2025-06-30 |
| Tuomas Meriläinen        | Ledamot    | 2025-06-30 |
| Eeva Forsman             | Suppleant  | 2025-06-30 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christer Johansson, Åsa Sergelius, Eeva Forsman. Kristina Adolfsson (ledamot) avgick på stämman 2025-06-30 med ett år kvar på mandattiden.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Johansson, Solomon Karlsson Roberts, Åsa Sergelius och Tuomas Meriläinen.

Revisorer har varit: Eva Forsberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Kristina Adolfsson (sammankallande) och Eeva Forsman, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-30. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar, varav 6 genom fullmakt.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande underhållsplanen.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens stadgar under november 2025.

## Underhåll

Planerat underhåll 2025: Arbeten under året som bokförts som planerat underhåll är i utemiljö parkeringsområde (2 368 kr), i inomhusmiljö ny LED-belysning hissar (7 488 kr), byte av armaturer till sensorstyrd LED-belysning i trapphus och korridorer (50 625 kr), och byte avloppsrör undercentralen (22 500 kr). Totalt 82 981 kr. Planerat underhåll finansieras genom avsättningar / reserveringar som ingår i årsavgiften.

Investeringar 2025: Inga arbeten under året har bokförts som investering. Investeringar finansieras genom sparade medel eller nya lån.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är ett myndighetskrav som ska genomföras vart sjätte år. Senaste OVK genomfördes hösten 2024. Samtidigt genomfördes en rensning av ventilationskanaler. Intyg från ventilationsfirman ankom 29 november 2024. Ingen lägenhet har fått anmärkning kategori 2 (akut). De lägenheter som fick anmärkning kategori 1 (ej akut), ska åtgärda dessa på egen bekostnad senast 31 december 2025. Skriftligt besked ska lämnas till styrelsen när rättelse vidtagits.

Föreningen har en underhållsplan som uppdaterades hösten 2024. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen sträcker sig 50 år framåt i tiden. Sammanfattning av den uppdaterade versionen: "Fastigheten uppvisar generellt ett gott tillstånd".

Energikostnaden kr/kvm i föreningen, ett nyckeltal i flerårsöversikten (avser el, värme och vatten), är i en jämförelse med andra brf relativt låg.

Årsavgiften består av två delar, där ca 6 procent reserveras till kommande års underhållsåtgärder av planerad karaktär, kallad fond för yttre underhåll. En bättre benämning är underhållsreserv.

Underhållsfonden är en skuld föreningen har till sig själv. Enklast uttryckt är fonden/reserveringen den del av de likvida medlen som är öronmärkta för kommande års planerade underhållsåtgärder. Om underhållsfonden har ett högre belopp än summan likvida medel föreligger en dold skuld. För närvarande är det årliga beloppet som avsätts 120 000 kronor. Fondens storlek finns angiven i balansräkningens skuldsida.

Rättvisepincipen i en brf innebär att alla medlemmar/delägare här och nu är med och betalar för det framtida underhållet. Det handlar om att synliggöra vad slitaget faktiskt kostar över tid. Alla brf är skyldiga att hålla hus och mark i gott skick. Alla brf ska avsätta medel för att säkerställa underhållet av föreningens fastighet.

**Övrig föreningsinformation**

En mycket stor del av utförd fastighetsskötsel och lokalvård sker i egen regi. Det belopp som anges i not avser enbart köpta externa tjänster. Därmed har väldigt stora summor inbesparats de senaste åren.

El: Förbrukning 2021: 35 734 kWh, 2022: 33 622 kWh, 2023: 33 655 kWh. 2024: 35 559 kWh. 2025: 37 984 kWh. Energiskatten sänks 1 januari 2026 till 2020 års nivå. Elnätsavgiften har på tio år ökat med 100 procent. Ca tre fjärdedelar av elräkningen 2025 är olika skatter, elnät, påslag och moms.

Fjärrvärme: Förbrukning 2021: 309 503 kWh, 2022: 286 160 kWh, 2023: 281 139 kWh. 2024: 272 524 kWh. 2025: 263 585 kWh.

En faktura består av tre delar; fast avgift, effektagift och energiavgift. Fast avgift, för närvarande 9 363 kr/år, infördes 1 april 2023. Taxehöjning effektagift: På fem år är prisökningen 55 procent. Taxehöjning energiavgift: 15 procent 1 januari 2024, 24 procent 1 januari 2025, 4 procent 1 januari 2026. På fem år är prisökningen 53 procent.

Sophämtning: Hushållsavfall, matavfall och insamling av tidningar är ett kommunalt ansvar som inte kan konkurransutsättas. EEM sköter all sophämtning i föreningen. Ny förpackningsförordning gäller från 1 januari 2024. Som innebär att kärl pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, färgat glas och ofärgat glas är kostnadsfria. Den fasta avgiften sänktes 1 juli 2025 från 1 058 kr/lgh/år till 899 kr/lgh/år. Sophanteringen totalt har blivit billigare de senaste åren.

Vatten: Förbrukning 2021: 2 573 kbm, 2022: 2 698 kbm, 2023: 2 840 kbm, 2024: 2 519 kbm. 2025: 2 348 kbm. Taxehöjningar: 6 procent 1 januari 2022, 15 procent 1 januari 2023, planerad höjning 1 januari 2024 uteblev (sedan kommunen hittat en stor summa fonderade medel och samtidigt utlovade oförändrad taxa i fem år), 9 procent 1 januari 2025, 8 procent 1 januari 2026. På fyra år är prisökningen 44 procent.

För att upplåta lägenheten i andrahand krävs efter ansökan skriftligt tillstånd från styrelsen.

Återbäring 2025 från Länsförsäkringar: 7 567 kr. Totalt 2023-2025: 12 627 kr. Återbäring 2025 från HSB: 0 kr. Totalt 2023-2025: 0 kr.

Årsavgift: Innan höjningen med 3,30 procent 1 juli 2023 hade avgiften varit oförändrad i tolv år. 1 januari 2024 höjdes avgiften med 4,00 procent. Totalt 7,43 procent på 15 år. Information: Mellan 2011 och 2026 har prisbasbeloppet ökat med 38,3 procent (42 800 kr/59 200 kr), under samma period har inkomstbasbeloppet ökat med 60,0 procent (52 100 kr/83 400 kr).

Årsavgiften betalas månadsvis. Det är till föreningen avgiften betalas. HSB är enbart betalningsförmedlare. Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek två gånger per år. Den har lämnats oförändrad 1 juli 2024, 1 januari 2025, 1 juli 2025 och 1 januari 2026.

Föreningens ledord är hänsyn-ansvar-respekt-engagemang. Dessutom givetvis ordning och reda samt god disciplin. Föreningen ska drivas "by the book". Trygghet och säkerhet är mycket viktigt och har alltid högsta prioritet. Det är av största vikt att alla medlemmar regelbundet kontrollerar sina brandvarnare, åtgärdar eventuellt läckande kranar och rinnande toaletter, ser till att grindar, entrédörrar och branddörrar alltid är stängda. Uppmaningen är ett gemensamt ansvar.

Föreningen är medlem i intresseorganisationen Bostadsrätterna, som har 10 500 medlemsföreningar i landet. 1 januari 2026 sänker Bostadsrätterna årsavgiften med 10 procent.

## Större genomförda underhållsåtgärder och investeringar de senaste åren

| Årtal | Åtgärd                                                |
|-------|-------------------------------------------------------|
| 2003  | Installation av nya köksfläktar                       |
| 2003  | Nya tvättmaskiner                                     |
| 2004  | Nybyggnad av skärmtak över källartrappan              |
| 2004  | Byte av motorvärmaruttag                              |
| 2006  | Nytt torkskåp i tvättstugan                           |
| 2006  | Ny torktumlare i tvättstugan                          |
| 2006  | Montering av låsbara grindar till gården              |
| 2008  | Asfaltförbättring vid parkeringsplatsområdet          |
| 2009  | Ombyggnad och modernisering av hissar                 |
| 2011  | Nybyggnad av sopsorteringshus                         |
| 2013  | Underhållsspolning                                    |
| 2015  | Byte av korridorgolv                                  |
| 2015  | Målning av korridorer och trapphus                    |
| 2016  | Nybyggnad av cykeltak på gården                       |
| 2016  | Byte av termostater                                   |
| 2018  | Obligatorisk ventilationskontroll                     |
| 2018  | Ombyggnad av uteplats på gården                       |
| 2018  | Målning av staket runt gården                         |
| 2020  | Ny nödtelefon i hiss                                  |
| 2020  | Ny cirkulationspump och reglercentral i UC            |
| 2021  | Ny fjärrvärmecentral i UC                             |
| 2021  | Ny fläktmotor i ventilationsrum                       |
| 2021  | Ny mangel i tvättstugan                               |
| 2021  | Nedsäkring mätartavla i elcentral                     |
| 2022  | Byte av entréportar                                   |
| 2023  | Nödtelefon hiss                                       |
| 2023  | Nya dörrkontakter hissar                              |
| 2023  | Ny tvättmaskin i tvättstugan                          |
| 2023  | Nya elmätare till respektive lägenhet                 |
| 2024  | Underhållsspolning                                    |
| 2024  | Obligatorisk ventilationskontroll                     |
| 2024  | Uppdatering av underhållsplan                         |
| 2025  | Byte av elarmaturer i trapphus, korridorer och hissar |

**Förvaltning**

Föreningen har avtal med nedanstående företag 2025:

**Leverantör**

HSB Södermanland  
HSB Södermanland  
HSB Södermanland  
Gärdre Gård AB  
EEM  
EEM  
EEM  
EEM  
EEM  
Länsförsäkringar Södermanland  
Tele 2 (tidigare ComHem)  
Nordisk Hiss  
Nordisk Hiss  
Kiwa Inspecta

**Avtalstyp**

Ekonomisk förvaltning  
Fastighetsskötsel  
Lokalvård  
Snöröjning, sandning, gångbanerenhållning  
El  
Fjärrvärme  
Serviceavtal fjärrvärme  
Sophämtning  
Vatten  
Fastighetsförsäkring  
Kabel-tv  
Serviceavtal hissunderhåll  
GSM Nödtelefonbevakning  
Hissbesiktning

**Vicevärd**

Vicevärdskapet har fördelats mellan styrelsens ledamöter.

**Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren**

Ytterligare energibesparande åtgärder, byte avloppsledning i källarkorridoren, måleriarbeten i källarkorridoren och i tvättstugan samt i utemiljö, fasadarbeten, arbete med hissar.

**Förväntad framtida utveckling**

Enligt antagna nu gällande stadgar beslutar styrelsen om avsättningens storlek till planerat underhåll. Styrelsen har påbörjat arbetet med en flerårsbudget för perioden 1 januari 2026 till 31 december 2028.

Ränteutbetalningarna ökade kraftigt 2023, och ökade ännu mera 2024 till den högsta nivån på nio år. Under 2025 har ränteutbetalningarna minskat vilket skapat utrymme för extra amorteringar. Riksbanken har höjt styrräntan från våren 2022 till hösten 2023 med 4,00 procentenheter. Därefter har den med start maj 2024 sänkts till 1,75 procent vid årsskiftet 2025/26. Skuldsättningen (storlek på banklån) 31 december 2025, är den lägsta i föreningens historia. Soliditeten har aldrig varit högre (= bättre). Ett direkt resultat av mångårigt målmedvetet arbete. I en mycket orolig, osäker och farlig värld som vi lever i är detta enormt värdefullt och viktigt. Observera att en bostadsrättsförening inte får göra avdrag för sina räntekostnader.

Styrelsens strategi och ambition är att fortsätta amortera på banklånen enligt plan. Amortering är den bästa formen av sparande, då sänks räntekostnaderna. Sparande kan även ske via placering för att öka ränteintäkterna. Föreningens, och i förlängningen även medlemmens/andelsägarens, ekonomi främjas långsiktigt av att föreningens lån är så låga som möjligt. Styrelsen arbetar för en stark balansräkning, för medlemmarnas välbefinnande i plånboken, både nu och i framtiden.

När föreningen amorterar på banklånen ökar samtidigt respektive lägenhets kapitaltillskott. Mycket positivt för bostadsrättshavaren vid försäljning. Innan reavinstskatten beräknas vid försäljning görs avdrag för lägenhetens andel av de totala amorteringar som föreningen gjort under innehavet av lägenheten.

Det är föreningens bostadsrättshavare som också är fastighetsägare enligt var och ens andelstal. Nya krav innebär att föreningen måste spara där det finns rekommenderade nivåer för att tänka långsiktigt hållbart. Sparandetalet framgår av flerårsöversikten. Sparandet är till för att klara framtida underhåll och grundtanken är att dagens boende i föreningen ska betala för det slitage av fastigheten som ständigt pågår och aldrig tar semester. Även om räkningen för detta kommer långt senare.

Föreningen har ordningsregler som är anslagna och därmed väl kända. Enligt stadgarna § 38, tredje stycket, ska bostadsrättshavare följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

De senaste fem åren har varit ekonomiskt besvärliga med stora utmaningar. Efter pandemin 2020-2021 har kostnaderna stigit kraftigt, på gränsen till oskäligt mycket, på flera områden. Särskilt kännbart är kostnader för räntor på banklån, fjärrvärme och vatten. Det råder stor osäkerhet kring elpriserna, premien för fastighetsförsäkringen har mångdubblats de senaste tio åren, förvaltningskostnader indexuppräknas enligt basbeloppens utveckling, fastighetsskatten ökar, snöröjningen är ett väldigt dyrt område, och två hissar i fastigheten kostar stora pengar. Det ska sägas att den blygsamma höjning av årsavgiften som gjorts under de senaste 15 åren är extremt låg i jämförelse med många andra brf i samma kommun.

Vår förening - belägen i stadsdelen Norr i Eskilstuna - har hunnit bli 38 år, är en av ca 120 medlemsföreningar inom HSB Södermanland vars svaga resultat under några år spiller över på vår brf:s ekonomi. Medlemsåterbäringen har tagits bort, ingen ränta ges på pengarna i kassan och medlemsavgiften har 1 januari 2026 höjts med 40 procent. Slarv hör till vanligheterna när det gäller att följa ingångna avtal, och ett ständigt förändrat arbetssätt har inneburit att alltmer jobb lagts över på respektive bostadsrättsförenings styrelse, som därmed fått en ökad arbetsbelastning. Detta i kombination med fortsatta prisökningar för förvaltningstjänster. HSB Södermanland för under 2025-2026 långt gångna samtal med olika berörda intressenter om en fusion med Östergötlands två regionföreningar. Under det senaste decenniet har flera sammanslagningar ägt rum inom HSB regionalt i Sverige. För närvarande finns 24 regionföreningar. HSB Södermanland - i dess nuvarande form - är själva resultatet av ett flertal fusioner inom länet historiskt sett över en mycket lång tidsperiod.

## Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 333   | 324   | 290   | 316   | 341   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 152 | 1 450 | 1 763 | 1 998 | 2 312 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 1 152 | 1 450 | 1 763 | 1 998 | 2 312 |
| Räntekänslighet, %                     | 2     | 2     | 2     | 3     | 3     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 186   | 161   | 150   | 149   | 144   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 758   | 758   | 717   | 706   | 706   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 97    | 98    | 92    | 98    | 98    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 778   | 775   | 784   | 720   | 722   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 977 | 1 975 | 1 866 | 1 838 | 1 836 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 473   | 430   | 339   | 269   | 472   |
| Soliditet, %                           | 74    | 69    | 64    | 60    | 56    |

Förklaring av nyckeltal, se Not 1.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 2 583 996                  | 0                                                                      | 0                         | 2 583 996                  |
| Underhållsfond, kr                    | 1 346 392                  | 0                                                                      | 37 020                    | 1 383 412                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>3 930 388</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>37 020</b>             | <b>3 967 408</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 4 594 793                  | 430 120                                                                | -37 020                   | 4 987 893                  |
| Årets resultat, kr                    | 430 120                    | -430 120                                                               | 472 981                   | 472 981                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>5 024 913</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>435 961</b>            | <b>5 460 874</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>8 955 301</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>472 981</b>            | <b>9 428 282</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 120 000 kr samt ianspråktagande skett med 82 980 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 | 5 024 913        |
| Årets resultat, kr                                  | 472 981          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -120 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 82 980           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>5 460 874</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>5 460 874</b> |
|------------------------------------|------------------|

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

|                                                                             |       |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 1 976 892         | 1 974 708         |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 8 017             | 2 721             |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>1 984 909</b>  | <b>1 977 429</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                   |                   |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -876 307          | -836 958          |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -91 028           | -60 335           |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -171 053          | -182 467          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -293 860          | -293 860          |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-1 432 248</b> | <b>-1 373 620</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>552 661</b>    | <b>603 809</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 12 946            | 22 319            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -92 626           | -196 008          |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-79 680</b>    | <b>-173 689</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>472 981</b>    | <b>430 120</b>    |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>472 981</b>    | <b>430 120</b>    |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>472 981</b>    | <b>430 120</b>    |



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |        |                   |                   |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 7  | 11 318 470        | 11 612 330        |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |        | 11 318 470        | 11 612 330        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         |        | 500               | 500               |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |        | 500               | 500               |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |        | <b>11 318 970</b> | <b>11 612 830</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | Not 8  | 718 271           | 680 594           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 9  | 52 963            | 58 240            |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>           |        | 771 234           | 738 834           |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                | Not 10 | 700 000           | 700 000           |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>          |        | 700 000           | 700 000           |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>             |        | <b>1 471 234</b>  | <b>1 438 834</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                        |        | <b>12 790 203</b> | <b>13 051 663</b> |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                  |  |                  |                  |
|----------------------------------|--|------------------|------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>       |  |                  |                  |
| Medlemsinsatser                  |  | 2 583 996        | 2 583 996        |
| Fond för yttre underhåll         |  | 1 383 412        | 1 346 392        |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> |  | <b>3 967 408</b> | <b>3 930 388</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>        |  |                  |                  |
| Balanserat resultat              |  | 4 987 893        | 4 594 793        |
| Årets resultat                   |  | 472 981          | 430 120          |
| <i>Summa Fritt eget kapital</i>  |  | <b>5 460 873</b> | <b>5 024 912</b> |
| <b>Summa Eget kapital</b>        |  | <b>9 428 281</b> | <b>8 955 300</b> |

Skulder

|                                                 |        |                  |                  |
|-------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |        |                  |                  |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 11 | 2 940 000        | 3 700 000        |
| Leverantörsskulder                              |        | 105 979          | 60 812           |
| Skatteskulder                                   |        | 3 147            | 4 983            |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 12 | 22 111           | 20 497           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 13 | 290 685          | 310 071          |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               |        | <b>3 361 922</b> | <b>4 096 363</b> |
| <b>Summa Skulder</b>                            |        | <b>3 361 922</b> | <b>4 096 363</b> |

|                                       |  |                   |                   |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b> |  | <b>12 790 203</b> | <b>13 051 663</b> |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|

# Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

|                                                                              |           |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |           |           |
| Rörelseresultat                                                              | 552 661   | 603 809   |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |           |           |
| Avskrivningar                                                                | 293 860   | 293 860   |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>             | 293 860   | 293 860   |
| Erhållen ränta                                                               | 12 946    | 22 319    |
| Erlagd ränta                                                                 | -98 522   | -183 975  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 760 946   | 736 013   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |           |           |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | 5 228     | -10 383   |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | 31 455    | 32 707    |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                   | 36 682    | 22 324    |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 797 628   | 758 337   |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |           |           |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -760 000  | -800 000  |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -760 000  | -800 000  |
| Årets kassaflöde                                                             | 37 628    | -41 663   |
| Likvida medel vid årets början                                               | 1 378 178 | 1 419 841 |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 1 415 805 | 1 378 178 |



**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****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:      | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 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 | 7 938 339 kr |
| 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 definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**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<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-----------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|-----------------|--------------------------|--------------------------|

*Bruttoomsättning*

|                                         |                  |                  |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 1 935 012        | 1 935 012        |
| Hyror garage och parkeringsplatser      | 27 000           | 27 000           |
| Övriga primära intäkter                 | 14 880           | 12 696           |
| <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>1 976 892</b> | <b>1 974 708</b> |
| <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>1 976 892</b> | <b>1 974 708</b> |

I årsavgiften ingår värme, vatten samt ett basutbud av tv-kanaler

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|------------------------|--------------------------|--------------------------|

*Övriga rörelseintäkter*

|                                     |              |              |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Övriga ersättningar och intäkter    | 8 017        | 2 721        |
| <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>8 017</b> | <b>2 721</b> |

| Not 4 | Driftskostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-----------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|-----------------|--------------------------|--------------------------|

*Driftskostnader*

|                                      |                 |                 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Fastighetsskötsel och förvaltning    | -128 123        | -123 282        |
| Snö och halk-bekämpning              | -12 688         | -19 906         |
| Reparationer                         | -12 383         | -24 052         |
| Planerat underhåll                   | -82 981         | -103 202        |
| El                                   | -76 558         | -65 358         |
| Uppvärmning                          | -297 080        | -248 591        |
| Vatten                               | -100 795        | -95 768         |
| Sophämtning                          | -43 897         | -46 459         |
| Fastighetsförsäkring                 | -51 698         | -44 957         |
| Kabel-TV och bredband                | -13 233         | -13 224         |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -54 418         | -52 160         |
| Övriga driftkostnader                | -2 454          | 0               |
| <i>Summa Driftskostnader</i>         | <b>-876 307</b> | <b>-836 958</b> |

| Not 5 | Övriga externa kostnader              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>       |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -1 208                   | 0                        |
|       | Administrationskostnader              | -9 454                   | -16 621                  |
|       | Extern revision                       | -20 700                  | -14 500                  |
|       | Konsultkostnader                      | -28 500                  | 0                        |
|       | Medlemsavgifter                       | -12 000                  | -12 000                  |
|       | Föreningsverksamhet                   | -2 638                   | -6 935                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | -16 528                  | -10 279                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-91 028</b>           | <b>-60 335</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>              |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                       | -83 400                  | -102 200                 |
|       | Revisionsarvode                       | 1 500                    | -1 500                   |
|       | Övriga arvoden                        | -49 900                  | -37 500                  |
|       | Löner och övriga ersättningar         | 0                        | -1 500                   |
|       | Sociala avgifter                      | -39 253                  | -39 767                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>        | <b>-171 053</b>          | <b>-182 467</b>          |

| Not 7 | Byggnader och mark                                        | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-------|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                    |                   |                   |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader                      | 16 314 611        | 16 314 611        |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark                           | 1 700 000         | 1 700 000         |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              | <b>18 014 611</b> | <b>18 014 611</b> |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                         |                   |                   |
|       | Ingående avskrivningar                                    | -6 402 281        | -6 108 421        |
|       | Årets avskrivningar                                       | -293 860          | -293 860          |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                   | <b>-6 696 142</b> | <b>-6 402 281</b> |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>                           | <b>11 318 470</b> | <b>11 612 330</b> |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                                     | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                         | 26 000 000        | 24 000 000        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                          | 0                 | 0                 |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder                            | 9 600 000         | 10 200 000        |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                             | 0                 | 0                 |
|       | <i>Summa</i>                                              | <b>35 600 000</b> | <b>34 200 000</b> |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|       | Fastighetsintekning                                       | 10 707 000        | 14 911 000        |
|       | Varav i eget förvar                                       | 0                 | 0                 |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <b>10 707 000</b> | <b>14 911 000</b> |
| Not 8 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                   |                   |
|       | Avräkningskonto HSB                                       | 715 805           | 678 178           |
|       | Skattekonto                                               | 2 466             | 2 416             |
|       | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>718 271</b>    | <b>680 594</b>    |
| Not 9 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                   |                   |
|       | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 52 963            | 58 240            |
|       | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>52 963</b>     | <b>58 240</b>     |

**Not 10      Övriga kortfristiga placeringar      2025-12-31      2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

|                                              |                |                |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Placeringar HSB                              | 700 000        | 700 000        |
| <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i> | <b>700 000</b> | <b>700 000</b> |

**Not 11      Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut      2025-12-31**

| <i>Låneinstitut</i>      | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>    | <i>Nästa års amortering</i> |
|--------------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| Länsförsäkringar Hypotek | 2,39%            | 2026-02-28        | 2 200 000        | 120 000                     |
| Länsförsäkringar Hypotek | 2,41%            | 2026-01-31        | 740 000          | 120 000                     |
|                          |                  |                   | <b>2 940 000</b> | <b>240 000</b>              |

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0         |
| Lån som ska konverteras inom ett år       | 2 940 000 |
| Kortfristig del                           | 2 940 000 |

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

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Källskatt                   | 22 111        | 20 497        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>22 111</b> | <b>20 497</b> |

**Not 13      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter      2025-12-31      2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 159 391        | 160 654        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 7 794          | 13 690         |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 123 499        | 135 727        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>290 685</b> | <b>310 071</b> |

Årsredovisningen fastställdes 2026-03-31.

Årsredovisningen har signerats digitalt 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 Eskilstuna, org.nr. 716402-0591

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ugglan i Eskilstuna för räkenskapsåret 2025.

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 31 december 2025 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 för LCE 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 för LCE 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Ugglan i Eskilstuna för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Ola Trané  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Forsberg  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Ugglan i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574448130**

**Christer Johansson**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 22:26:27



**Solomon Karlsson Roberts**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 10:48:34



**Tuomas Tapio Meriläinen**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 21:44:39



**Åsa Sergelius**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 18:14:09



**Eva Forsberg**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 19:26:56



**Ola Trané**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 07:09:12



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Ugglan i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574753274**

**Eva Forsberg**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 19:24:01



**Ola Trané**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 07:10:37

