



## ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023-01-01 - 2023-12-31

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2018-08-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun med adress Noachsgatan 9 A-D samt Östra Storgatan 6:

Fastighet	Förvävsdatum	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
15	p-platser	0
<b>Totalt 47 objekt</b>		<b>2 552</b>

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.	T.o.m.
Christer Johansson	Ordförande	2022-06-29	
Kristina Adolfsson	Ledamot	2022-06-29	
Tuomas Meriläinen	Ledamot	2023-06-26	
Solomon Karlsson Roberts	Ledamot	2023-06-26	
Monica Sjöblom	Ledamot	2021-06-30	2023-06-26
Eeva Forsman	Suppleant	2023-06-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christer Johansson, Kristina Adolfsson och Eeva Forsman.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kristina Adolfsson, Eeva Forsman, Christer Johansson och Tuomas Meriläinen.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna ovan.

Revisorer har varit: Eva Forsberg, vald vid föreningsstämman, samt en revisor hos Borevision AB.

Staffan Skagerberg har varit revisorsuppleant, vald vid föreningsstämman, under perioden 2023-06-26 - 2023-08-23.

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

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-26. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar varav 4 st med fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +3,3%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 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 2023-12-01 av Tuomas Meriläinen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

## Underhåll

Planerat underhåll 2023: Arbeten under året som bokförts som planerat underhåll är i utemiljö markytor innergården (393 kr), innemiljö hissar (47 125 kr), innemiljö tvättstugan (58 650 kr) och innemiljö ljuskällor (2 487 kr). Totalt 108 655 kronor. Planerat underhåll finansieras genom avsättningar / reserveringar som ingår i årsavgiften.

Investeringar 2023: Inga arbeten under året har bokförts som investering. Investeringar finansieras genom sparade medel eller nya lån.

Senaste OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes i april 2018 med intyg från Eskilstuna kommun 22 november 2019 sedan samtliga lägenheter godkända. Samtidigt genomfördes en rensning av kanaler. De lägenheter som fick anmärkning kategori 1 (ej akut), ska åtgärda dessa på egen bekostnad senast före nästa ordinarie OVK, som planeras till 2024. Skriftligt besked ska lämnas till styrelsen när rättelse vidtagits.

Föreningen har en 10-årig underhållsplan som är upprättad 2007 och reviderad 2014. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Årsavgiften som medlemmarna betalar månadsvis består av två delar, där ca 6 procent reserveras till fond för kommande planerat underhåll, benämnd yttre underhåll.

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.

För närvarande är det årliga beloppet som avsätts 120 000 kronor. Fondens storlek finns angiven i balansräkningens skuldsida.

### Övrig föreningsinformation

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

El: Förbrukning 2020: 37 449 kWh, 2021: 35 734 kWh, 2022: 33 622 kWh, 2023: 33 655 kWh. Föreningen har beviljats statligt elstöd med 16 991 kr. Energiskatten har på två år ökat med 18,2 procent.

Fjärrvärme: Förbrukning 2020: 251 569 kWh, 2021: 309 503 kWh, 2022: 286 160 kWh, 2023: 281 139 kWh. En ny fast avgift, för närvarande 7 586 kr/år, är införd från 1 april 2023. Taxehöjning 15 procent 1 januari 2024.

Sophämtning: Hushållsavfall, matavfall och insamling av tidningar är ett kommunalt ansvar som inte kan konkurrensutsättas. 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 blir kostnadsfria. Den fasta avgiften för närvarande är 1 065 kr/lgh/år.

Vatten: Förbrukning 2020: 2 497 kbm, 2021: 2 573 kbm, 2022: 2 698 kbm, 2023: 2 840 kbm. Taxehöjningar: 6 procent 1 januari 2022, 15 procent 1 januari 2023, planerad höjning 1 januari 2024 uteblir.

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

Medlemsåterbäring från Länsförsäkringar: 5 060 kr. Medlemsåterbäring från HSB: 0 kr.

Förtydligande gällande not 4, Kabel TV: Beloppet för år 2022 avser tre kvartal och 2023 avser fem kvartal. Beloppet är förhandlat och årspriset är ca 22 000 kr.

Styrelsen har hanterat flera försäkringsärenden med vattenskador under året. Total kostnad för självrisker: 46 119 kr.

Årsavgift: Innan höjningen 1 juli 2023 hade avgiften varit oförändrad i tolv år.

Föreningens ledord är hänsyn-ansvar-respekt-engagemang. Dessutom givetvis ordning och reda samt god disciplin.

**Större genomförda underhållsåtgärder och investeringar de senaste åren**

<b>Årtal</b>	<b>Ändamål</b>
2003	Installation av nya köksfläktar
2003	Nya tvättmaskiner
2004	Nybyggnad av skärmtak över källartrappan
2004	Byte av motorvärmarruttag
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 av stammar
2015	Byte av korridorolv
2015	Målning av korridorer och trapphus
2016	Nybyggnad av cykeltak på gården
2016	Byte av termostater
2018	Senaste 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

## Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag 2023

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel
HSB Södermanland	Lokalvård
Anders Larsson lantbruk	Snöröjning, sandning, gångbanerenhållning
EEM	El
EEM	Fjärrvärme
EEM	Serviceavtal fjärrvärme
EEM	Sophämtning
EEM	Vatten
Länsförsäkringar Södermanland	Fastighetsförsäkring
Tele 2 (tidigare ComHem)	Kabel-tv
Nordisk Hiss	Serviceavtal hissunderhåll
Nordisk Hiss	GSM Nödtelefonbevakning
Kiwa Inspecta	Hissbesiktning

## Vicevärd

Vicevärdskapet har fördelats mellan styrelsens ledamöter.

## Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Ytterligare energibesparande åtgärder, byte avloppsledning i källarkorridoren, underhållsspolning av stammar, måleriarbeten i källarkorridoren och i tvättstugan, 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 2024 till 31 december 2026.

Räntekostnaderna har ökat kraftigt under året. Riksbanken har höjt styrräntan från våren 2022 till hösten 2023 med 4,00 procentenheter. Skuldsättningen (storlek på banklån) 31 december 2023, 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. Föreningens, och i förlängningen även medlemmarnas, 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.

Kostnaderna stiger kraftigt på flera områden. Särskilt kännbart är kostnader för räntor på banklån (sedan bundna lån löpt ut), vatten (kraftigt höjd taxa plus den högsta förbrukningen någonsin), el (bundet avtal löper ut 2024), premie fastighetsförsäkring (efter flera vattenskador), fastighetsskatt (höjt taxeringsvärde), snöröjning (skenande drivmedelspriser) och hissar.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	2019
Sparande, kr/kvm	290	316	341	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 763	1 998	2 312	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 763	1 998	2 312	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	150	149	144	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	717	706	706	706	706
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	98	98	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	784	720	722	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 866	1 838	1 836	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	339	269	472	490	526
Soliditet, %	64	60	56	52	48

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

*\*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut.*

*Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning kr/kvm, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter, Totala intäkter och Nettoomsättning i tkr.*

*Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.*

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. 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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 583 996	0	0	2 583 996
Underhållsfond, kr	1 318 249	0	11 345	1 329 594
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 902 245</b>	<b>0</b>	<b>11 345</b>	<b>3 913 590</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 015 770	268 530	-11 345	4 272 955
Årets resultat, kr	268 530	-268 530	338 636	338 636
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 284 300</b>	<b>0</b>	<b>327 291</b>	<b>4 611 591</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>8 186 545</b>	<b>0</b>	<b>338 636</b>	<b>8 525 181</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 120 000 kr samt ianspråktagande skett med 108 655 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	4 284 300
Årets resultat, kr	338 636
Reservation till underhållsfond, kr	-120 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	108 655
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 611 591</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 611 591</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 866 270	1 838 289
Övriga rörelseintäkter	3	133 472	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 999 742</b>	<b>1 838 289</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-863 464	-704 879
Övriga externa kostnader	5	-100 900	-98 054
Underhåll enligt plan	6	-108 655	-244 858
Personalkostnader och arvoden	7	-175 564	-175 775
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-293 860	-293 860
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 542 443</b>	<b>-1 517 426</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>457 299</b>	<b>320 863</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 020	5 957
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 683	-58 290
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-118 663</b>	<b>-52 333</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>338 636</b>	<b>268 530</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>338 636</b>	<b>268 530</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	11 906 190	12 200 050
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 906 190</b>	<b>12 200 050</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 906 690</b>	<b>12 200 550</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 313	0
Övriga fordringar		2 363	2 320
Avräkningskonto HSB Södermanland		719 841	945 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	46 597	40 881
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>770 114</b>	<b>989 170</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	700 000	500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>700 000</b>	<b>500 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	0	2 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>2 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 470 114</b>	<b>1 491 170</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 376 804</b>	<b>13 691 720</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 583 996	2 583 996
Fond för yttre underhåll		1 329 594	1 318 249
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 913 590</b>	<b>3 902 245</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 272 955	4 015 770
Årets resultat		338 636	268 530
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 611 591</b>	<b>4 284 300</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 525 181</b>	<b>8 186 545</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	0	1 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>1 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	4 500 000	3 800 000
Leverantörsskulder		31 823	89 411
Aktuella skatteskulder		6 473	4 564
Övriga skulder	16	21 867	20 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	291 460	290 901
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 851 623</b>	<b>4 205 175</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 376 804</b>	<b>13 691 720</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		338 636	268 530
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		293 860	293 860
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>632 496</b>	<b>562 390</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-1 313	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 759	-6 824
Förändring av leverantörsskulder		-57 588	5 674
Förändring av kortfristiga skulder		4 036	-16 892
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>571 872</b>	<b>544 348</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-600 000	-800 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-600 000</b>	<b>-800 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-28 128</b>	<b>-255 652</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 447 969	1 703 620
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 419 841</b>	<b>1 447 968</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 85 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

#### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 7 938 339 kronor.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Årsavgifter	1 830 864	1 801 140
Hyror	27 000	27 000
Övriga intäkter	8 407	10 150
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 866 271</b>	<b>1 838 290</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Elstöd	16 991	0
Ersättning från försäkringsbolag	106 340	0
Övriga ersättningar och intäkter	10 141	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>133 472</b>	<b>0</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Reparation, förbrukningsmaterial mm	2 383	2 015
Löpande underhåll	192 007	81 886
Elavgifter	63 618	77 498
Uppvärmningsavgifter	218 477	215 172
Vatten och avlopp	101 937	86 446
Sophämtning	55 611	58 214
Försäkringar	37 465	34 061
Kabel-TV/bredband	16 481	9 865
Fastighetsskötsel	119 208	85 634
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	50 848	49 568
Övriga kostnader	5 429	4 520
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>863 464</b>	<b>704 879</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Revisionsarvoden	13 425	13 350
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	48 120	44 860
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	1 000	0
Övriga förvaltningskostnader	3 562	3 497
Medlemsavgift HSB	12 000	12 000
Möteskostnader	3 738	4 498
Fritidsverksamhet	902	1 501
Överlåtelseavgift	3 938	2 398
Pantförskrivningsavgift	525	2 895
Kontorsmaterial och trycksaker	2 109	4 574
Telefon	2 748	3 246
Datakommunikation	3 663	5 282
Övriga externa kostnader	5 170	5 170
Kundbonus	0	-5 217
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>100 900</b>	<b>98 054</b>

**Not 6 Underhåll enligt plan**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Underhåll enligt plan	108 655	244 858
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>108 655</b>	<b>244 858</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Arvode styrelse	99 500	98 500
Arvode vicevärd	36 000	36 000
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Övriga arvoden	1 500	1 500
Sociala avgifter	37 064	36 475
Övriga personalkostnader	0	1 800
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>175 564</b>	<b>175 775</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 8 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2106.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1987.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	16 314 611	16 314 611
Ingående anskaffningsvärde mark	1 700 000	1 700 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 014 611</b>	<b>18 014 611</b>
Ingående avskrivningar	-5 814 560	-5 520 700
Årets avskrivningar	-293 860	-293 860
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 108 420</b>	<b>-5 814 560</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 906 191</b>	<b>12 200 051</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 000 000	24 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler		
Taxeringsvärde mark - bostäder	10 200 000	10 200 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>34 200 000</b>	<b>34 200 000</b>

Fastighetsbeteckning: Nattugglan 15

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 597	40 881
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>46 597</b>	<b>40 881</b>

**Not 11 Övriga kortfristiga placeringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga placeringar	700 000	500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>700 000</b>	<b>500 000</b>



**Not 12 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	0	2 000
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>2 000</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek AB				3 600 000
Nordea Hypotek AB	0,74	2024-01-17	1 300 000	1 500 000
Länsförsäkringar	4,66	2024-02-29	3 200 000	
			<b>4 500 000</b>	<b>5 100 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 260 000	-3 400 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-240 000	-400 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>0</b>	<b>1 300 000</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	960 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	3 300 000

**Not 14 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	14 911 000	14 911 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 911 000</b>	<b>14 911 000</b>

**Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	4 500 000	3 800 000
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>4 500 000</b>	<b>3 800 000</b>

**Not 16 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	10 950	10 350
Lagstadgade sociala avgifter	10 917	9 949
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>21 867</b>	<b>20 299</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden och löner	49 500	50 700
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	12 197	12 027
Upplupna räntekostnader	1 657	15 261
Förutbetalda hyror och avgifter	145 061	152 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83 045	60 130
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>291 460</b>	<b>290 901</b>

Årsredovisningen för Brf Ugglan i Eskilstuna med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har skrivits under digitalt.

Christer Johansson  
Ordförande

Tuomas Meriläinen  
Ledamot

Kristina Adolfsson  
Ledamot

Solomon Karlsson Roberts  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats och skrivits under digitalt

Eva Forsberg  
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong  
BoRevision AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 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 2023.

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 2023 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 BoRevision 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 (ISA) 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 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.

### 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 Brf Ugglan i Eskilstuna för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Forsberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Ugglan i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CHRISTER JOHANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 13:13:48



**TUOMAS MERILÄINEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 17:39:24



**KRISTINA ADOLFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 15:37:56



**SOLOMON KARLSSON ROBERTS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 10:31:30



**EVA FORSBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 11:04:44



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 12:42:39



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Ugglan i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**EVA FORSBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 11:11:59



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 12:42:33

