



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Ugglan i Hudiksvall



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Ugglan i Hudiksvall med säte i Hudiksvall org.nr. 716413-4947 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-31.

Föreningen äger och förvaltar

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

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	0
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 646
1	lägenheter (hyresrätt)	72
1	p-platser	0
Totalt 57 objekt		3 718

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

Styrelsens sammansättning

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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Fredin, Bo Lindgren och Per Lindberg samt suppleanten Filip Holmberg Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Lindgren, Iris Jonsén, Magnus Jonsson och Per Lindberg.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar och 3 övriga närvarande. På stämman togs ett andra beslut om att anta HSB normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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 2024-09-27, varvid planen uppdaterades.

Under det gångna året har vi anordnat lite trevligheter för våra medlemmar, vilket uppskattas mycket då många är äldre och sällan får

möjlighet att komma ut och träffas. Den 6:e juni, Svenska Flaggans dag, flaggan hissades på morgonen och lite längre fram på dagen tände vi grillen och grillade korv efteråt hade vi lite hemgjord glass som vi bjöd på samt kaffe och kaka. Det här hände spontant som knytkalas flera gånger under sommaren. Så roligt att se när det görs spontana träffar i vår vackra trädgård.

Augusti kom och då även den årliga sommarfesten för våra medlemmar, tältet restes och flera av de boende hjälpte till. Det bjöds på en tvårätters middag samt kaffe och kaka som avslutning. I år hade vi beställt maten av Affe-Kock, den var riktigt god och uppskattad av medlemmarna. Många satt kvar vid borden fram emot småtimmarna.

Under augustimånad är det även surströmmingpremiär, de som älskar "suring" träffades ett flertal gånger och åt den här delikatessen. Alla har med sig någonting och knytkalaset är en fullträff.

Året avslutade vi med Adventsfika den 30 november, granen var klädd ljusen var tända. Alla som kom fick glögg och pepparkaka, sen bjöds det på lussebullar, hemgjord saffranskaka samt lite småkakor. Vi fick också höra lite om vad som hänt i föreningen under 2024.

Adventsfika är en återkommande träffpunkt och lika uppskattat varje gång.

De senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Löpande underhåll, bland annat reparation av tak.
2021	Byte av lister i lägenhetsfönster, samt byte av fönster i enstaka lägenheter.
2022	Stamrensning/Underhållsspolning av avlopp. Byte av två tvättmaskiner. Reparation av undertak i garaget. Byte av belysningsarmaturer i garaget.
2023	Byte av värmeväxlare och expansionskärl i värmecentral. Installerat ny hiss i trappuppgång 1A. Bytt en tvättmaskin. Diverse löpande underhåll.
2024	Reparation av tak ovanför delar av 1B. Utfört takbesiktning av hela taket. Obligatorisk ventilationskontroll. Genomfört förebyggande kontroll av skyddsrum.

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

Årtal	Åtgärd
2025 - 2029	Löpande underhåll enligt underhållsplan. Byte av ventiler och termostater till radiatorer (element). Målning av gårdshus/förråd. Målning av träräcken/balkonger. Byte av hiss i 1B. Översyn av fasader

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	275	267	238	249	340
Skuldsättning, kr/kvm	3 914	4 096	4 276	4 452	4 616
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 991	4 177	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	226	187	174	179	167
Årsavgifter, kr/kvm	870	837	812	796	788
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	946	878	851	835	828
Nettoomsättning, tkr	3 389	3 264	3 166	3 106	3 077
Resultat efter finansiella poster, tkr	188	-411	6 123	253	690
Soliditet, %	56	55	54	44	42

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

Sparande: (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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 438 005	0	0	4 438 005
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 925 318	0	179 375	3 104 693
S:a bundet eget kapital, kr	7 363 323	0	179 375	7 542 698
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 104 234	-411 202	-179 375	11 513 656
Årets resultat, kr	-411 202	411 202	187 756	187 756
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 693 032	0	8 381	11 701 412
S:a eget kapital, kr	19 056 355	0	187 756	19 244 110

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 292 000 kr samt ianspråktagande skett med 112 625 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	11 693 031
Årets resultat, kr	187 756
Reservation till underhållsfond, kr	-292 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	112 625
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 701 412

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 701 412

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 388 825	3 264 301
Övriga rörelseintäkter	Not 3	128 779	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 517 604	3 264 301
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 766 042	-1 552 435
Underhåll enligt plan	Not 5	-112 625	-567 902
Övriga externa kostnader	Not 6	-334 214	-317 239
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-61 420	-56 300
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-720 496	-711 706
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-125 051
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 994 797	-3 330 632
RÖRELSERESULTAT		522 808	-66 331
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		59 097	28 970
Räntekostnader och liknande resultatposter		-394 149	-380 842
Övriga finansiella poster	Not 10	0	7 001
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-335 052	-344 871
ÅRETS RESULTAT		187 756	-411 202

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	31 913 958	32 810 049
Inventarier och installationer	Not 12	44 762	69 167
Summa materiella anläggningstillgångar		31 958 720	32 879 216
Summa anläggningstillgångar		31 958 720	32 879 216
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		39	1 626
Kundfordringar		85 061	0
Avräkningskonto HSB		438 941	141 709
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	4 642	50 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	166 473	152 525
Summa kortfristiga fordringar		695 156	346 536
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 248 779	1 415 372
Summa kortfristiga placeringar		1 248 779	1 415 372
Kassa och bank			
Bank	Not 16	501 637	342 349
Summa kassa och bank		501 637	342 349
Summa omsättningstillgångar		2 445 572	2 104 257
SUMMA TILLGÅNGAR		34 404 292	34 983 472

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 438 005

4 438 005

Fond för yttre underhåll

3 104 693

2 925 318

Summa bundet eget kapital

7 542 698

7 363 323

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

11 513 656

12 104 234

Årets resultat

187 756

-411 202

Summa fritt eget kapital

11 701 413

11 693 031

Summa eget kapital**19 244 110****19 056 354**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

10 275 780

11 447 920

Summa långfristiga skulder

10 275 780

11 447 920

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

4 277 140

3 782 140

Leverantörsskulder

181 888

326 048

Aktuell skatteskuld

Not 18

7 221

5 007

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

27 389

37 358

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

390 764

328 646

Summa kortfristiga skulder

4 884 402

4 479 198

Summa skulder**15 160 182****15 927 118****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****34 404 292****34 983 472**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	522 808	-66 331
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	720 496	711 706
Utrangering av hiss	0	125 051
	<u>1 243 304</u>	<u>770 425</u>
Erhållen ränta	56 429	28 970
Erlagd ränta	-384 783	-381 114
Övriga poster	0	7 001
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>914 950</u>	<u>425 282</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-48 720	-16 672
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-99 163	102 066
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>767 068</u>	<u>510 676</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	200 000	-1 160 431
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>200 000</u>	<u>-1 160 431</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-677 140	-669 015
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-677 140</u>	<u>-669 015</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>289 928</u>	<u>-1 318 770</u>
Likvida medel vid årets början	1 899 430	3 218 200
Likvida medel vid årets slut	<u>2 189 357</u>	<u>1 899 430</u>
	<u>289 928</u>	<u>-1 318 770</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

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	11 883 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 172 284	3 050 268
Hysesintäkt bostäder	70 464	70 464
Hysesintäkt lokaler	23 232	21 804
Hysesintäkt garage och bilplatser	103 710	92 394
Hysesintäkt övrigt	4 580	4 850
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 302	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 208	24 031
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 045	490
	3 388 825	3 264 301
I Årsavgift ingår el, värme, vatten och Tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt - vidarefakt snöröjning år 2019-2024	128 779	0
	128 779	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-193 151	-142 539
El	-145 459	-115 580
Uppvärmning	-537 954	-435 656
Vatten	-155 892	-142 739
Renhållning	-110 658	-96 687
TV, bredband, iptelefoni	-76 591	-77 523
Serviceavtal	0	-5 870
Hissar serviceavtal & besiktning	-37 965	-48 321
Förvaltningskostnader	-321 850	-320 043
Försäkringar	-66 044	-62 959
Fastighetsskatt	-93 230	-91 016
Övriga driftskostnader	-27 247	-13 501
	-1 766 042	-1 552 435
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-65 637
Underhåll installationer	-112 625	-490 750
Underhåll garage och bilplatser	0	-11 515
	-112 625	-567 902
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 875	-15 750
Övriga förvaltningskostnader	-221 172	-207 408
Kostnader överlåtelse och panter	-5 728	-21 894
Föreningsverksamhet	-21 180	-17 802
Kontorsutrustning och -material	0	-948
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-622	-9 597
Konsulter	-38 438	-3 360
Medlemsavgifter HSB	-24 200	-24 200
Arrende, hyra, leasing	-6 000	-15 000
Kundförluster m m	0	-1 281
	-334 214	-317 239

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-45 840	-42 000
Löner för anställda	0	-5 000
Övriga arvoden	-8 000	-2 000
Övriga personalkostnader	0	-78
Sociala avgifter	-7 580	-7 222
	-61 420	-56 300

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-696 091	-675 309
Installationer och inventarier	-24 405	-36 397
	-720 496	-711 706

Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-125 051
	0	-125 051

Not 10 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Värdereglering av värdepapper	0	7 001
	0	7 001

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31



2024-12-31

2023-12-31

Not 11 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 396 827	39 460 610
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-232 931
Årets investering byggnader - hiss	-200 000	1 169 148
Ingående anskaffningsvärde mark	1 452 024	1 452 024
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 648 851	41 848 851

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 038 802	-8 471 373
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	107 880
Årets avskrivningar byggnader	-696 091	-675 309
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 734 893	-9 038 802

Utgående redovisat värde

31 913 958

32 810 049

Redovisade värden byggnader

30 461 934

31 358 025

Redovisade värden mark

1 452 024

1 452 024

Fastighetsbeteckning: UGGLAN 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1988	35 000 000	9 200 000	44 200 000	44 200 000
Lokaler		521 000	0	521 000	521 000
		35 521 000	9 200 000	44 721 000	44 721 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	34 406 000	34 406 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	34 406 000	34 406 000

Not 12 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	1 455 060	1 455 060
Utgående anskaffningsvärden	1 455 060	1 455 060

Ingående avskrivningar	-1 385 893	-1 349 497
Årets avskrivningar	-24 405	-36 397
Utgående avskrivningar	-1 410 298	-1 385 893

Utgående redovisat värde

44 762

69 167

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	4 642	50 676
	4 642	50 676

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	69 751	66 044
Förutbetalad kabel-TV och bredband	6 411	6 022
Förutbetalad HSB	84 643	80 459
Upplupna ränteintäkter	2 668	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 000	0
	166 473	152 525

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Ingångsvärde fondvärde	0	688 929
Årlig försäkringsavgift	0	-213
Fondvärdesproportionell avgift	0	-50
Avkastning	0	0
Värdeutveckling under året	0	7 001
Riskpremie	0	-17
Utbetalt under året	0	-695 650
Utgående fondvärde	0	0
Carnegie Corporate Bond	0	332 992
JP Morgon GI Bond Opp	0	75 130
Nordea Eur High Yield Bond	0	76 358
Nordea US High Yield Bond	0	74 966
Fidelity G1 Corporate Bond	0	136 483
Utbetalt under året	0	-695 930
Utgående ackumulerad marknadsvärde	0	0

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken		2024-01-11	0	403 600
Handelsbanken		2024-02-29	0	100 900
Handelsbanken		2024-03-11	0	407 232
Handelsbanken		2024-02-20	0	403 640
Handelsbanken		2024-01-02	0	100 000
Handelsbanken	2,35%	2025-03-09	422 576	0
Handelsbanken	2,35%	2025-03-09	302 475	0
Handelsbanken	2,55%	2025-02-18	419 058	0
Handelsbanken	2,55%	2025-02-25	104 670	0
			1 248 779	1 415 372

2024-12-31

2023-12-31

Not 16 BANK

Handelsbanken

501 637

342 349

501 637**342 349****Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,61%	2026-06-30	4 385 880	0
Stadshypotek		4,88%	2027-09-30	2 218 040	677 140
Stadshypotek		4,92%	2028-06-30	1 244 000	0
Stadshypotek		3,51%	2029-07-30	3 105 000	0
Stadshypotek		1,59%	2025-07-30	3 600 000	0
				14 552 920	677 140

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

10 275 780

Nästa års amortering av långfristig skuld

677 140

Lån som ska konverteras inom ett år

3 600 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

4 277 140

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 708 560

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

11 167 220

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

7 221

5 007

7 221**5 007****Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

14 352

14 700

Arbetsgivaravgifter

6 968

7 023

Övriga kortfristiga skulder

6 069

15 635

27 389**37 358**

2024-12-31

2023-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	80 845	76 373
Upplupna räntekostnader	39 473	30 107
Upplupen revision	16 000	16 000
Upplupen HSB	22 766	22 835
Förutbetalda årsavgifter och hyror	229 555	183 170
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 125	161
	390 764	328 646

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Bo Lindgren

Eva Fredin

Iris Jonsén

Magnus Jonsson

Per Lindberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ugglan i Hudiksvall, org.nr. 716413-4947

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ugglan i Hudiksvall för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ugglan i Hudiksvall för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Ugglan i Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO LINDGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:38:10



PER LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:41:02



MAGNUS JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:36:53



EVA FREDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:38:59



IRIS JONSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:40:08



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 08:22:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Ugglan i Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 08:21:56



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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