



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Ugglan i Eskilstuna



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ugglan med säte i Eskilstuna org.nr. 716402-0591 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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 med adress Noachsgatan 9 A-D samt Östra Storgatan 6:

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 ²
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 552
15	p-platser	0
Totalt 47 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
Kristina Adolfsson	Ledamot	2024-06-27
Solomon Karlsson Roberts	Ledamot	2023-06-26
Tuomas Meriläinen	Ledamot	2023-06-26
Eeva Forsman	Suppleant	2024-06-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Solomon Karlsson Roberts, Tuomas Meriläinen och Eeva Forsman

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eeva Forsman, Kristina Adolfsson, Christer Johansson och Tuomas Meriläinen.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar varav 4 st med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Föreningen har en aktuell 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 2024-12-16.

Underhåll

Planerat underhåll 2024: Arbeten under året som bokförts som planerat underhåll är i utemiljö markytor innergården (458 kr), innemiljö hissar (7 613 kr), underhållsspolning av stammar samt golvbrunnar i tvättstuga och undercentral, rensning pumpgrop och dagvattenbrunnar i utemiljö (51 000 kr), obligatorisk ventilationskontroll och rensning av ventilationskanaler (44 131 kr). Totalt 103 202 kronor. Planerat underhåll finansieras genom avsättningar / reserveringar som ingår i årsavgiften.

Investeringar 2024: 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. OVK genomfördes i april 2018 med intyg från Eskilstuna kommun 22 november 2019 sedan samtliga lägenheter godkänkts. Samtidigt genomfördes en rensning av ventilationskanaler. Ny OVK med tillhörande rensning har genomförts hösten 2024. 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 under en längre tid arbetat efter en 10-årig underhållsplan, upprättad 2007 och reviderad 2014. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats hösten 2024 och 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 fond för kommande års 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. 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.

Övrig föreningsinformation

En mycket stor del av utförd fastighetsskötsel och lokalsvård 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 2020: 37 449 kWh, 2021: 35 734 kWh, 2022: 33 622 kWh, 2023: 33 655 kWh. 2024: 35 559 kWh.

Energiskatten och elnätsavgiften har på tre år ökat med 22 procent. Ca tre fjärdedelar av elräkningen 2024 är olika skatter, elnät, påslag och moms.

Fjärrvärme: Förbrukning 2020: 251 569 kWh, 2021: 309 503 kWh, 2022: 286 160 kWh, 2023: 281 139 kWh. 2024: 272 524 kWh.

En ny fast avgift, för närvarande 9 180 kr/år, är införd från 1 april 2023. Taxehöjning 15 procent 1 januari 2024. Taxeökning 24 procent 1 januari 2025. På tre år är prisökningen 53 procent.

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 är kostnadsfria. Den fasta avgiften är för närvarande 1 058 kr/lgh/år. Sophanteringen är en av få poster som blivit billigare för föreningen de senaste åren.

Vatten: Förbrukning 2020: 2 497 kbm, 2021: 2 573 kbm, 2022: 2 698 kbm, 2023: 2 840 kbm, 2024: 2 519 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), 9 procent 1 januari 2025. På tre år är prisökningen 33 procent.

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

Medlemsåterbäring 2024 från Länsförsäkringar: 0 kr. Medlemsåterbäring 2024 från HSB: 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 ca 7,30 procent på 14 år. Information: Mellan 2011 och 2025 har prisbasbeloppet ökat med 37 procent (42 800 kr / 58 800 kr), under samma period har inkomstbasbeloppet ökat med 54 procent (52 100 kr / 80 600 kr). Årsavgiften betalas månadsvis. Det är till föreningen avgiften betalas. HSB är enbart betalningsförmedlare.

Föreningens ledord är hänsyn-ansvar-respekt-engagemang. Dessutom givetvis ordning och reda samt god disciplin. 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 entrédörrar och branddörrar alltid är stängda. Uppmaningen är ett gemensamt ansvar.

Föreningen är medlem i intresseorganisationen Bostadsrätterna, som har 10 200 medlemsföreningar i landet.

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 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
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

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag 2024:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel
HSB Södermanland	Lokalvård
Gärdtre Gård AB	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 och undercentralen, 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 2025 till 31 december 2027.

Räntekostnaderna har ökat kraftigt under året. De högsta på nio år. Riksbanken har höjt styrräntan från våren 2022 till hösten 2023 med 4,00 procentenheter. Därefter har den med start maj 2024 sänkts till 2,50 procent vid årsskiftet 2024/25. Skuldsättningen (storlek på banklån) 31 december 2024, 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. 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. Sparandetalet framgår av flerårsöversikten. "Sparandet är till för att klara framtida underhåll". Det är rubriken i den utförliga och tydliga artikeln i tidningen Hemma i HSB, våren 2024 där det förklaras hur allt hänger ihop. Grundtanken med sparandetalet är att dagens boende i föreningen ska betala för det slitage av fastigheten som ständigt pågår, som sker här och nu, även om räkningen för detta kommer långt senare.

Kostnaderna stiger kraftigt på flera områden. Särskilt kännbart är kostnader för räntor på banklån (sedan bundna lån löpt ut), fjärrvärme och vatten (kraftigt höjd taxa), stor osäkerhet kring elpriserna, premie fastighetsförsäkring (ökning 82 procent de senaste fem åren, 254 procent de senaste tio åren), förvaltningskostnader (som indexuppräknas enligt basbeloppens utveckling) fastighetsskatt (höjt taxeringsvärde), snöröjning (höga drivmedelspriser) och för hissarna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 2 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	324	290	316	341	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 450	1 763	1 998	2 312	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 450	1 763	1 998	2 312	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	161	150	149	144	0
Årsavgifter, kr/kvm	758	717	706	706	706
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	92	98	98	0
Totala intäkter, kr/kvm	775	784	720	722	0
Nettoomsättning, tkr	1 975	1 866	1 838	1 836	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	430	339	269	472	490
Soliditet, %	69	64	60	56	52

* Fr.o.m. år 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2021 inte är jämförbara mellan åren.

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

För definitioner av nyckeltal se not 1.

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	2 583 996	0	0	2 583 996
Underhållsfond, kr	1 329 594	0	16 798	1 346 392
S:a bundet eget kapital, kr	3 913 590	0	16 798	3 930 388
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 272 955	338 636	-16 798	4 594 793
Årets resultat, kr	338 636	-338 636	430 120	430 120
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 611 591	0	413 322	5 024 913
S:a eget kapital, kr	8 525 181	0	430 120	8 955 301

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 120 000 kr samt ianspråktagande skett med 103 202 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	4 611 591
Årets resultat, kr	430 120
Reservation till underhållsfond, kr	-120 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	103 202
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 024 913

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 024 913

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 974 708	1 866 271
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 721	133 472
Summa Rörelseintäkter		1 977 429	1 999 743
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-836 958	-1 015 810
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 335	-52 569
Personalkostnader	Not 6	-182 467	-180 204
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-293 860	-293 860
Summa Rörelsekostnader		-1 373 620	-1 542 444
Rörelseresultat		603 809	457 299
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 318	17 020
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 008	-135 683
Summa Finansiella poster		-173 689	-118 663
Resultat efter finansiella poster		430 120	338 636
Resultat före skatt		430 120	338 636
Årets resultat		430 120	338 636



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	11 612 330	11 906 190
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		11 612 330	11 906 190
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		11 612 830	11 906 690

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 313
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	680 594	722 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	58 240	46 597
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		738 834	770 114
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	700 000	700 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		700 000	700 000
Summa Omsättningstillgångar		1 438 834	1 470 114
Summa Tillgångar		13 051 663	13 376 804



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 583 996	2 583 996
Fond för yttre underhåll	1 346 392	1 329 594
Summa Bundet eget kapital	3 930 388	3 913 590

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 594 793	4 272 955
Årets resultat	430 120	338 636
Summa Fritt eget kapital	5 024 912	4 611 591

Summa Eget kapital	8 955 300	8 525 181
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 700 000	4 500 000
Leverantörsskulder		60 812	31 823
Skatteskulder		4 983	6 473
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	20 497	21 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	310 071	291 460
Summa Kortfristiga skulder		4 096 363	4 851 623

Summa Skulder	4 096 363	4 851 623
---------------	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder	13 051 663	13 376 804
--------------------------------	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	603 809	457 299
<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	22 318	17 020
Erlagd ränta	-183 975	-149 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	736 013	618 892
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-10 383	-7 072
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	32 707	-39 948
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	22 324	-47 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	758 337	571 872
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-800 000	-600 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-600 000
Årets kassaflöde	-41 663	-28 128
Likvida medel vid årets början	1 419 841	1 447 969
Likvida medel vid årets slut	1 378 178	1 419 841



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Beskattnings

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 kr

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	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 935 012	1 830 864
	Hyror garage och parkeringsplatser	27 000	27 000
	Övriga primära intäkter	12 696	8 407
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 974 708	1 866 271
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 974 708	1 866 271
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	106 340
	Övriga ersättningar och intäkter	2 721	27 132
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 721	133 472

Övriga ersättningar och intäkter var högre under 2023 då föreningen mottog ett elstöd från Skatteverket på 16 991 kr.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-75 782	-75 247
	Snö och halk-bekämpning	-19 906	-46 344
	Reparationer	-24 052	-55 567
	Planerat underhåll	-103 202	-108 655
	Försäkringsskador	0	-136 440
	El	-65 358	-63 618
	Uppvärmning	-248 591	-218 477
	Vatten	-95 768	-101 937
	Sophämtning	-46 459	-55 611
	Fastighetsförsäkring	-44 957	-37 465
	Kabel-TV och bredband	-13 224	-16 481
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-52 160	-50 848
	Förvaltningsavtalskostnader	-47 500	-49 120
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-836 958	-1 015 810
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 719
	Administrationskostnader	-16 621	-12 983
	Extern revision	-14 500	-13 425
	Medlemsavgifter	-12 000	-17 170
	Föreningsverksamhet	-6 935	-3 710
	Övriga förvaltningskostnader	-10 279	-3 562
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-60 335	-52 569
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-102 200	-99 500
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Övriga arvoden	-37 500	-37 500
	Löner och övriga ersättningar	-1 500	0
	Sociala avgifter	-39 767	-37 064
	Övriga personalkostnader	0	-4 640
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-182 467	-180 204

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 314 611	16 314 611
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 700 000	1 700 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	18 014 611	18 014 611
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 108 421	-5 814 561
	Årets avskrivningar	-293 860	-293 860
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-6 402 281	-6 108 421
	Utgående redovisat värde	11 612 330	11 906 190
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 000 000	24 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 200 000	10 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	34 200 000	34 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 911 000	14 911 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	14 911 000	14 911 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	678 178	719 841
	Skattekonto	2 416	2 363
	Summa Övriga fordringar	680 594	722 204
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 240	46 597
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 240	46 597
Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	700 000	700 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	700 000	700 000

Not 11	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31		
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Länsförsäkringar Hypotek	3,24%	2025-02-28	120 000
	Länsförsäkringar Hypotek	3,74%	2025-01-31	120 000
			3 700 000	240 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld		0	
	Lån som ska konverteras inom ett år		3 700 000	
	Kortfristig del		3 700 000	
Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31		2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>			
	Källskatt		20 497	21 867
	<i>Summa Övriga skulder</i>		20 497	21 867
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31		2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
	Förutbetalda hyror och avgifter		160 654	145 061
	Upplupna räntekostnader		13 690	1 657
	Övriga upplupna kostnader		135 727	144 742
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		310 071	291 460

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB 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 2024.

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 2024 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 (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. 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 Brf Ugglan i Eskilstuna för räkenskapsåret 2024 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

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Forsberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-01 kl. 10:18:06



SOLOMON KARLSSON ROBERTS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 14:25:00



TUOMAS MERILÄINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 07:22:38



KRISTINA ADOLFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 09:59:53



EVA FORSBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 17:10:11



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 08:53:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-15 kl. 17:12:41



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 08:52:49



HSB – där möjligheterna bor