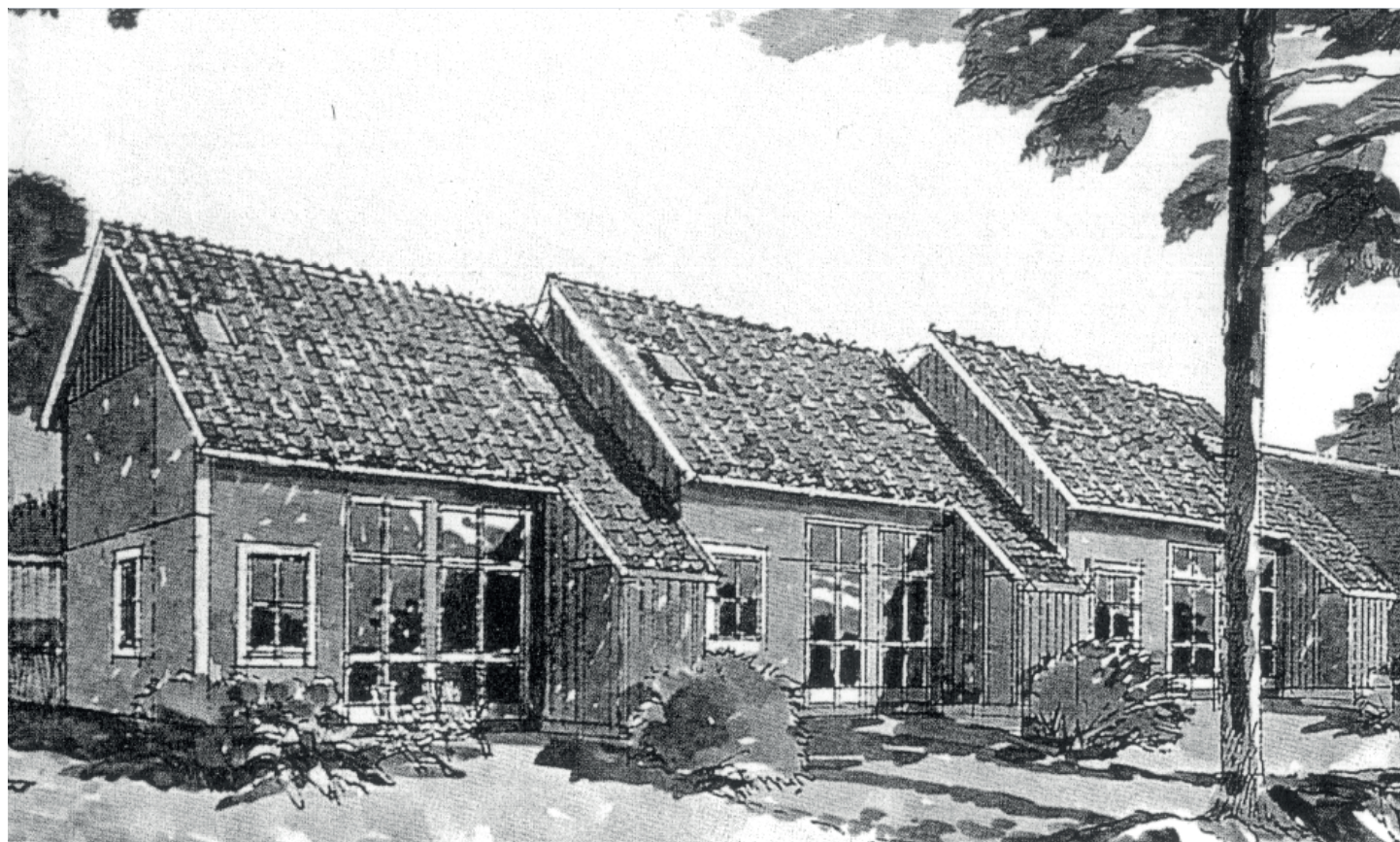




ÅRSREDOVISNING 2024

BRF UGGLAN

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Ugglan i Södertälje med säte i SÖDERTÄLJE org.nr. 769600-8197 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 1995. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ugglan 1		1995

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
23	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 182
20	garageplatser	0
3	carport	0
10	p-platser	0
Totalt 56 objekt		2 182

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 2 rok, 9 st 3 rok, 12 st 4 rok.



- Utökning av sopplats för källsortering
- Besiktning av skyddsrum ska utföras under 2025
- Obligatorisk ventilationskontroll ska utföras under 2025
- Reperering av plåttak
- Översyn av fönsterkitt
- Tvättning av tegeltak på samtliga byggnader

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	73	184	232	211	299
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 446	5 229	5 286	5 344	5 401
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	244	231	235	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	819	795	757	757	728
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	92	94	90	94
Nettoomsättning, tkr	1 896	1 892	1 763	1 829	1 696
Resultat efter finansiella poster, tkr	-260	-14	45	-541	148
Soliditet, %	37	39	39	39	40

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

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader samt årets investering.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 340 387 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 73 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att öka årsavgiften med 4% samt öka hyran för carport och förhyrd p-plats med 100 kr. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	5 025 000	0	0	5 025 000
Upplåtelseavgifter, kr	36 000	0	0	36 000
Underhållsfond, kr	328 934	200 000	0	528 934
S:a bundet eget kapital, kr	5 389 934	200 000	0	5 589 934
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 204 421	-214 595	0	1 989 826
Årets resultat, kr	-14 595	14 595	-259 524	-259 524
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 189 826	-200 000	-259 524	1 730 302
S:a eget kapital, kr	7 579 760	0	-259 524	7 320 236

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 989 826
Årets resultat, kr	-259 524
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 730 302

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Balanseras i ny räkning, kr	1 530 302

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



RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 895 779	1 841 482
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100	50 364
Summa Rörelseintäkter		1 895 879	1 891 846
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 109 579	-1 006 141
Övriga externa kostnader	Not 5	-26 916	-20 969
Personalkostnader	Not 6	-91 506	-106 789
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-418 429	-415 951
Summa Rörelsekostnader		-1 646 431	-1 549 850
Rörelseresultat		249 449	341 996
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 760	1 766
Räntekostnader och liknande resultatposter		-510 733	-358 357
Summa Finansiella poster		-508 973	-356 591
Resultat efter finansiella poster		-259 524	-14 595
Resultat före skatt		-259 524	-14 595
Årets resultat		-259 524	-14 595



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	18 484 266	17 713 277
Summa Materiella anläggningstillgångar		18 484 266	17 713 277
Summa Anläggningstillgångar		18 484 266	17 713 277

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		15 186	31
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 206 574	1 586 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	17 713	42 091
Summa Kortfristiga fordringar		1 239 473	1 628 903

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	53 105	53 105
Summa Kassa och bank		53 105	53 105
Summa Omsättningstillgångar		1 292 579	1 682 008

Summa Tillgångar		19 776 844	19 395 286
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 061 000	5 061 000
Fond för yttre underhåll	528 934	328 934
Summa Bundet eget kapital	5 589 934	5 389 934

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 989 826	2 204 421
Årets resultat	-259 524	-14 595
Summa Fritt eget kapital	1 730 302	2 189 826

Summa Eget kapital	7 320 236	7 579 760
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	0	3 973 233
Summa Långfristiga skulder		0	3 973 233

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 884 135	7 436 038
Leverantörsskulder		269 585	92 598
Skatteskulder		21 029	31 237
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	37 417	37 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	244 443	244 946
Summa Kortfristiga skulder		12 456 609	7 842 292

Summa Skulder		12 456 609	11 815 525
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		19 776 844	19 395 286
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	249 449	341 996
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	418 429	415 951
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	418 429	415 951
Erhållen ränta	1 760	1 766
Erlagd ränta	-532 493	-337 433
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	137 144	422 280
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	15 263	8 950
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	187 979	1 076
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	203 243	10 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten	340 387	432 306
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 189 418	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 189 418	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	600 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-125 136	-125 136
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	474 864	-125 136
Årets kassaflöde	-374 166	307 170
Likvida medel vid årets början	1 616 707	1 309 537
Likvida medel vid årets slut	1 242 541	1 616 707



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Fastighetsavgift 2024

9525 kr/ per enhet

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 786 092	1 734 108
	Hyror garage och parkeringsplatser	104 400	104 400
	Övriga primära intäkter	5 287	2 974
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 895 779	1 841 482
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 895 779	1 841 482
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	24 710
	Övriga sekundära intäkter	100	25 654
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	100	50 364
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 713	-4 899
	Snö och halk-bekämpning	-61 887	-45 535
	Reparationer	-31 450	-39 223
	Försäkringsskador	-28 193	0
	El	-46 472	-49 364
	Uppvärmning	-359 959	-354 334
	Vatten	-125 100	-99 368
	Sophämtning	-47 313	-43 904
	Fastighetsförsäkring	-88 022	-69 829
	Kabel-TV och bredband	-37 507	-28 867
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-219 075	-213 601
	Förvaltningsavtalskostnader	-56 576	-53 078
	Övriga driftkostnader	-4 314	-4 140
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 109 579	-1 006 141
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	-7 161	-7 607
	Administrationskostnader	-10 179	-6 270
	Extern revision	-6 250	-6 250
	Föreningsverksamhet	-2 526	-742
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-100
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-26 916	-20 969

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-75 020	-74 720
	Revisionsarvode	-2 250	-2 250
	Övriga arvoden	0	-14 225
	Sociala avgifter	-14 236	-15 594
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-91 506	-106 789
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 026 254	23 026 254
	Ingående anskaffningsvärde mark	150 000	150 000
	Årets investeringar	1 189 418	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	24 365 672	23 176 254
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 462 977	-5 047 026
	Årets avskrivningar	-418 429	-415 951
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 881 406	-5 462 977
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 484 266	17 713 277
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 100 000	22 100 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 687 000	17 687 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	39 787 000	39 787 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 972 000	14 972 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	14 972 000	14 972 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 189 435	1 563 602
	Övriga fordringar	17 139	23 179
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 206 574	1 586 781
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	17 713	42 091
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	17 713	42 091

Not 10	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1

53 105

53 105

Summa Kassa och bank

53 105

53 105

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	3,86%	2025-11-25	3 931 521	41 712
Swedbank	3,45%	2025-02-28	3 931 521	41 712
Swedbank	3,39%	2025-03-28	4 021 093	41 712
			11 884 135	125 136

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

11 884 135

Kortfristig del

11 884 135

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

125 136

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

500 544

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,56%

Finns swap-avtal

Nej

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt

37 417

37 473

Summa Övriga skulder

37 417

37 473

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

156 203

143 847

Upplupna räntekostnader

27 500

49 260

Övriga upplupna kostnader

60 740

51 839

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

244 443

244 946

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 Brf Ugglan, org.nr. 769600-8197

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ugglan för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisor väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den / 2025

Södertälje / 2025

.....
Pia Ulvhuvud

Av föreningen vald revisor

.....
Tommy Bäckman

Av föreningen vald internrevisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Ugglan i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLF THAPPER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:43:19



MARI HÖGFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 13:02:03



CHRISTINE RYAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 16:58:11



DALYA AHSHOOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 14:33:47



SIV BOSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 15:34:20



PIA ÅSE ANNIKA ULVHUVUD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 12:55:57



TOMMY BÄCKMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 13:53:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Ugglan i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PIA ÅSE ANNIKA ULVHUVUD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 12:56:52



TOMMY BÄCKMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 13:55:25



HSB – där möjligheterna bor



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje

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.