



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Ugglan i Eskilstuna



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ugglan i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 716402-0591 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-08.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	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. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2552
15	p-platser	0
Totalt 47 objekt		2552

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	2022-06-29
Monica Sjöblom	Ledamot	2021-06-30
Christina Adolfsson	Ledamot	2022-06-29
Tuomas Meriläinen	Ledamot	2021-06-30
Eva Forsman	Suppleant	2022-06-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Monica Sjöblom, Tuomas Meriläinen

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Monica Sjöblom, Eva Forsman, Christina Adolfsson, Christer Johansson, Tuomas Meriläinen.

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

Revisorer har varit: Eva Forsberg med Staffan Skagerberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Vakant vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29. På stämman deltog 17 medlemmar. Totalt 17 röstberättigade varav 2 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Avgiften höjdes senast den 1/7-2011.

Hyra parkeringsplatser har under året varit oförändrad. Hyran höjdes senast 1/7 2010.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Årets fastighetsbesiktning har utförts av Tuomas Meriläinen, 1 december 2022. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll

Planerat underhåll: Arbeten under året som bokförts som planerat underhåll är i utemiljö installationer (12 850 kr), utemiljö entréer (225 844 kr) och utemiljö innergården (6 164 kr). Totalt 244 858 kronor. Planerat underhåll finansieras genom avsättningar / reserveringar som ingår i årsavgiften.

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

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

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

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

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

Övrig föreningsinformation

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

El: Förbrukning 2020: 37 449 kWh, 2021: 35 734 kWh, 2022: 33 622 kWh.

Fjärrvärme: Förbrukning 2020: 251 569 kWh, 2021: 309 503 kWh, 2022: 286 160 kWh.

Sophämtning: Hushållsavfall, matavfall och insamling av tidningar är ett kommunalt ansvar som inte kan konkurrensutsättas.

EEM sköter all sophämtning i föreningen.

Vatten: Förbrukning 2020: 2 497 kbm, 2021: 2 573 kbm, 2022: 2 698 kbm. 15 procent taxeökning 1 januari 2023.

Större genomförda underhållsåtgärder och investeringar de senaste åren

Årtal	Ändamål
2003	Installation av nya köksfläktar
2003	Nya tvättmaskiner
2004	Nybyggnad av skärmtak över källartrappan
2004	Byte av motorvärmarruttag
2006	Nytt torkskåp i tvättstugan
2006	Ny torktumlare i tvättstugan
2006	Montering av låsbara grindar till gården
2008	Asfaltförbättring vid parkeringsplatsområdet
2009	Ombyggnad och modernisering av hissar
2011	Nybyggnad av sopsorteringshus
2013	Underhållsspolning av stammar
2015	Byte av korridorgolv
2015	Målning av korridorer och trapphus
2016	Nybyggnad av cykeltak på gården
2016	Byte av termostater
2018	Senaste obligatorisk ventilationskontroll
2018	Ombyggnad av uteplats på gården
2018	Målning av staket runt gården
2020	Ny nödtelefon i hiss
2020	Ny cirkulationspump och reglercentral i UC
2021	Ny fjärrvärmecentral i UC
2021	Ny fläktmotor i ventilationsrum
2021	Ny mangel i tvättstugan
2021	Nedsäkkring mätartavla i elcentral
2022	Byte av entréportar

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag 2022

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

Vicevärd

Vicevärdskapet har fördelats mellan styrelsens ledamöter.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Ytterligare energibesparande åtgärder, byte avloppsledning i källarkorridoren, underhållsspolning av stammar, byte tvättmaskiner, måleriarbeten i källarkorridoren och i tvättstugan.

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 2023 till 31 december 2025.

Räntekostnaderna under året har varit de lägsta i föreningens historia. Skuldsättningen (storlek på banklån) 31 december 2022, är också den lägsta i föreningens historia. Soliditeten har aldrig varit högre (= bättre). Ett direkt resultat av flera års målmedvetet arbete. I en mycket orolig, osäker och farlig värld som vi lever i är detta enormt värdefullt och viktigt. Observera att en bostadsrättsförening inte får göra avdrag för sina räntekostnader.

Styrelsens strategi och ambition är att fortsätta amortera på banklånen enligt plan. Amortering är den bästa formen av sparande. Föreningens, och i förlängningen även medlemmens, ekonomi främjas långsiktigt av att föreningens lån är så låga som möjligt. Styrelsen arbetar för en stark balansräkning, för medlemmarnas välbefinnande i plånboken, både nu och i framtiden.

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	*2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	316	341	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 998	2 312	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	149	144	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	274	258	242	270	268
Årsavgifter, kr/kvm	706	706	706	706	706
Totala intäkter, kr/kvm	720	722	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 838	1 836	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	269	472	490	526	384
Soliditet, %	60	56	52	48	43

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

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 443 107	0	-124 858	1 318 249
S:a bundet eget kapital, kr	4 027 103	0	-124 858	3 902 245
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 418 443	472 469	124 858	4 015 770
Årets resultat, kr	472 469	-472 469	268 530	268 530
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 890 912	0	393 388	4 284 300
S:a eget kapital, kr	7 918 015	0	268 530	8 186 545

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 120 000 kr samt ianspråktagande skett med 244 858 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	3 890 912
Årets resultat, kr	268 530
Reservation till underhållsfond, kr	-120 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	244 858
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 284 300

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 284 300

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 838 289	1 835 997
Övriga rörelseintäkter	3	0	6 513
Summa rörelseintäkter		1 838 289	1 842 510
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-704 879	-664 084
Övriga externa kostnader	5	-98 054	-95 759
Underhåll enligt plan	6	-244 858	-102 608
Personalkostnader och arvoden	7	-175 775	-166 192
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-293 860	-294 430
Summa rörelsekostnader		-1 517 426	-1 323 073
Rörelseresultat		320 863	519 437
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 957	6 590
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 290	-53 558
Summa finansiella poster		-52 333	-46 968
Resultat efter finansiella poster		268 530	472 469
Årets resultat		268 530	472 469

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	12 200 050	12 493 911
Summa materiella anläggningstillgångar		12 200 050	12 493 911
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 200 550	12 494 411
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 320	2 316
Avräkningskonto HSB Södermanland		945 969	701 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	40 881	34 061
Summa kortfristiga fordringar		989 170	737 997
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	500 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	2 000	2 000
Summa kassa och bank		2 000	2 000
Summa omsättningstillgångar		1 491 170	1 739 997
SUMMA TILLGÅNGAR		13 691 720	14 234 408

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 583 996	2 583 996
Fond för yttre underhåll		1 318 249	1 443 107
Summa bundet eget kapital		3 902 245	4 027 103
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 015 770	3 418 443
Årets resultat		268 530	472 469
Summa fritt eget kapital		4 284 300	3 890 912
Summa eget kapital		8 186 545	7 918 015
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	1 300 000	1 500 000
Summa långfristiga skulder		1 300 000	1 500 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	3 800 000	4 400 000
Leverantörsskulder		89 411	83 737
Aktuella skatteskulder		4 564	1 684
Övriga skulder	16	20 299	36 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	290 901	294 958
Summa kortfristiga skulder		4 205 175	4 816 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 691 720	14 234 408

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

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

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 86 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,8 %.

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

Övrigt

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter	1 801 140	1 801 140
Hyror	27 000	27 000
Övriga intäkter	10 150	7 858
Summa nettoomsättning	1 838 290	1 835 998

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	0	6 513
Summa övriga rörelseintäkter	0	6 513

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	2 015	2 778
Löpande underhåll	81 886	35 367
Elavgifter	77 498	63 002
Uppvärmningsavgifter	215 172	225 439
Vatten och avlopp	86 446	79 231
Sophämtning	58 214	56 740
Försäkringar	34 061	34 061
Kabel-TV/bredband	9 865	13 902
Fastighetsskötsel	85 634	105 199
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	49 568	45 728
Övriga kostnader	4 520	2 637
Summa driftskostnader	704 879	664 084

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Revisionsarvoden	13 350	9 222
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	44 860	43 752
Övriga förvaltningskostnader	3 497	8 389
Medlemsavgift HSB	12 000	12 000
Möteskostnader	4 498	2 738
Fritidsverksamhet	1 501	1 733
Överlåtelseavgift	2 398	2 372
Pantförskrivningsavgift	2 895	1 906
Kontorsmaterial och trycksaker	4 574	2 684
Telefon	3 246	3 100
Datakommunikation	5 282	3 549
Övriga externa kostnader	5 170	10 130
Kundbonus	-5 217	-5 816
Summa övriga externa kostnader	98 054	95 759

Not 6 Underhåll enligt plan

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Underhåll enligt plan	244 858	102 608
Summa underhåll enligt plan	244 858	102 608

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Arvode styrelse	98 500	92 000
Arvode vicevärd	36 000	36 000
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Övriga arvoden	1 500	1 500
Sociala avgifter	36 475	35 192
Övriga personalkostnader	1 800	0
Summa personalkostnader och arvoden	175 775	166 192

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	16 314 611	16 109 548
Ingående anskaffningsvärde mark	1 700 000	1 700 000
Årets investeringar		205 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 014 611	18 014 611
Ingående avskrivningar	-5 520 700	-5 226 270
Årets avskrivningar	-293 860	-294 430
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 814 560	-5 520 700
Utgående redovisat värde	12 200 051	12 493 911
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 000 000	17 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	10 200 000	7 000 000
Totalt taxeringsvärde	34 200 000	24 800 000

Fastighetsbeteckning: Nattugglan 15

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 881	34 061
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 881	34 061

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga placeringar	500 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar	500 000	1 000 000

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	2 000	2 000
Summa kassa och bank	2 000	2 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek AB	2,902	2023-11-16	3 600 000	4 200 000
Nordea Hypotek AB	0,740	2024-01-17	1 500 000	1 700 000
			5 100 000	5 900 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 400 000	-4 000 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-400 000	-400 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			1 300 000	1 500 000

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

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 600 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	3 100 000

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	14 911 000	14 911 000
Summa ställda säkerheter	14 911 000	14 911 000

Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	3 800 000	4 400 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 800 000	4 400 000

Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	10 350	18 420
Lagstadgade sociala avgifter	9 949	17 594
Summa övriga kortfristiga skulder	20 299	36 014

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna arvoden och löner	50 700	0
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	12 027	0
Upplupna räntekostnader	15 261	2 389
Förutbetalda hyror och avgifter	152 783	145 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 130	146 686
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	290 901	294 957

Årsredovisningen för HSB Brf Ugglan i Eskilstuna med räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31 har skrivits under digitalt.

Eskilstuna

Christer Johansson

Christina Adolfsson

Monica Sjöblom

Tuomas Meriläinen

Vår revisionsberättelse har lämnats

Eva Forsberg
Av föreningen vald revisor

Valon Gashi
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2022-01-01 - 2022-12-31 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. Revisor 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Forsberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-05-09 kl. 22:58:08



TOUMAS MERILÄINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 15:07:24



KRISTINA ADOLFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 17:23:02



MONICA SJÖBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 12:24:56



EVA FORSBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 09:41:46



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 12:23:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-05-22 kl. 09:49:13



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 12:23:41



HSB – där möjligheterna bor