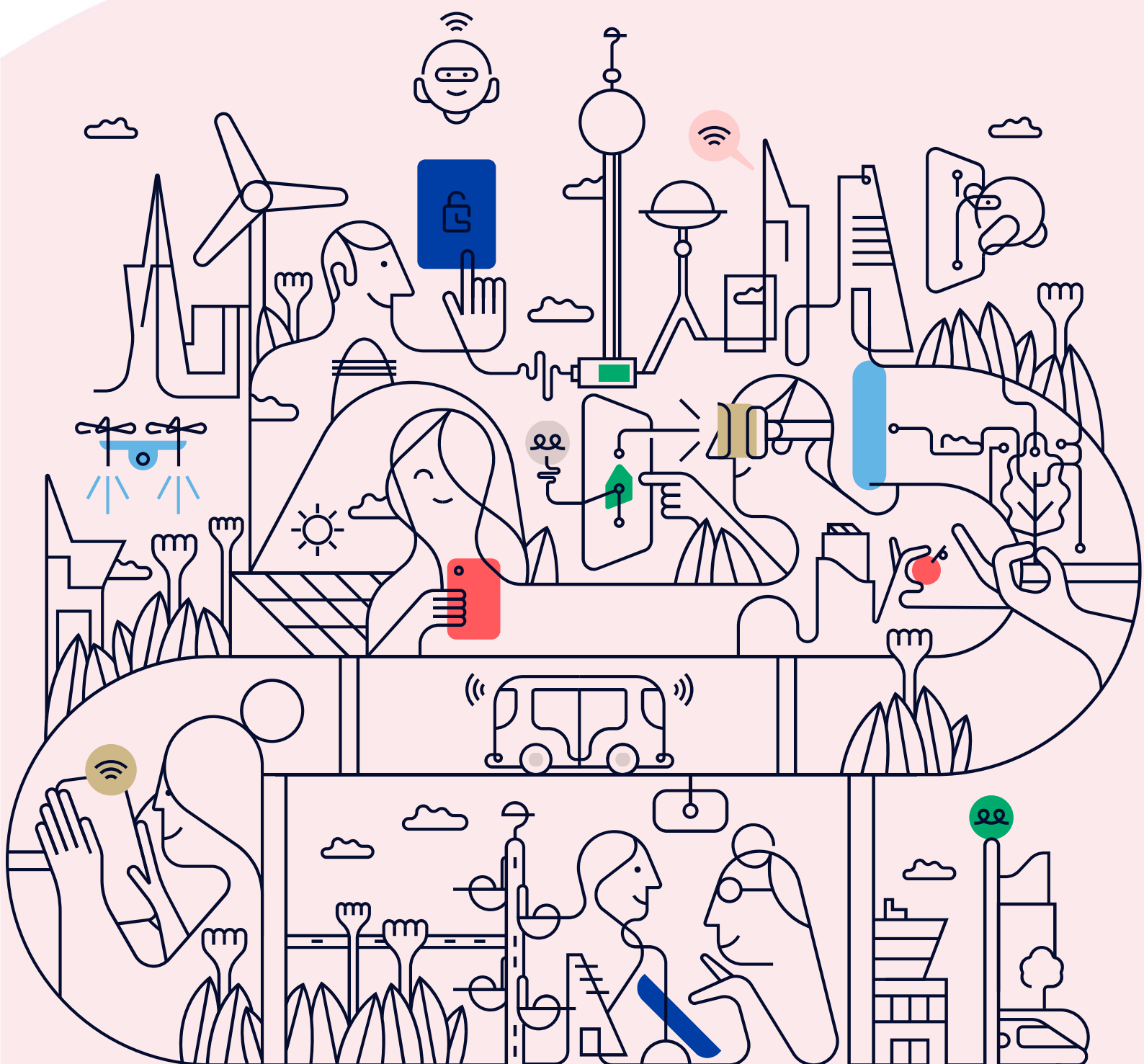




Välkommen till årsredovisningen för Brf Ugglan 25 i Lund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-05-28 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ugglan 25 i Lund	2002	Lund

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1990

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 29 bostadsrätter om totalt 2 224 kvm, 6 lokaler om 542 kvm och 1 förråd om 29kvm som vi kan hyra ut. Byggnadernas totalyta är 2793 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Wennborg	Ordförande
Joachim Ottosson	Styrelseledamot
Hannes Lantz	Styrelseledamot
Lillemor Forsberg	Styrelseledamot avliden under 2025

Valberedning

Björn Forsberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas även två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Magnus	Auktoriserad	Cederblads revisionsbyrå
Haak	Revisor	AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2024-2025 ● Bytt ventilationsaggregat till lokal 1 & 2

2024 ● Dörrstängare på källarytterdörrar
Målning pannrum

Planerade underhåll

2025 ● Eventuellt skrapning målning av fönsterbleck
Målning av taksprång
Byte av tvättmaskin
Underhållsspolning lägenheter & källare
Byte ytterdörrar i källare
Omkoppling element källare

2025-2026 ● Byte ventilationsaggregat till lokal 3 & 4

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Lunds Renhållning
Bevakning och brand	Securitas
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Extern Revisor	Cederblads Revisionsbyrå AB
Fastighetsskötsel	Wasabi
Fjärvärmesystemet	Kraftringen
Försäkring	Länsförsäkringar
Gym Service	Quikraft
Hiss besiktning	Dekra
Hiss Service	MSV
IMD Elleverantör	Kraftringen
Internetleverantör	Bredband 2
Parkeringshus	LKP
Sanering	Klottrets Fiende
Service Tvättstuga	Strands Miele Service
TV leverantör	Tele2

Ventilation Climat 80
Webbhotel Loopia

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med +3%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 424 980	2 336 823	1 886 479	1 881 374
Resultat efter fin. poster	-237 571	-145 352	-101 627	227 474
Soliditet (%)	68	68	68	64
Yttre fond	1 697 457	1 316 715	1 013 555	431 061
Taxeringsvärde	72 670 000	72 670 000	72 670 000	53 903 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	556	593	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	48,8	52,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 595	3 707	3 699	4 923
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 752	2 838	2 945	3 661
Sparande per kvm totalyta, kr	194	49	175	194
Elkostnad per kvm totalyta, kr	105	94	40	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	103	79	80	85
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	25	29	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	240	198	148	130
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,65	2,69	1,23	-
Räntekänslighet (%)	6,47	6,25	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Förlusten kan härledas till utbyte av två ventilationsaggregat.

Föreningens kassa hade tillräcklig likvid för att betala dessa utan extra lån. De två resterande ventilationsaggregaten kommer bytas under 2025.

Styrelsen ämnar höja årsavgiften med 3% från 2026-01-01. Höjning har även gjorts from 1/1 2025 med 3 %.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	14 101 760	-	-	14 101 760
Upplåtelseavgifter	5 010 337	-	-	5 010 337
Fond, yttre underhåll	1 316 715	-	380 742	1 697 457
Balanserat resultat	-1 116 054	-145 352	-380 742	-1 642 148
Årets resultat	-145 352	145 352	-237 571	-237 571
Eget kapital	19 167 406	0	-237 571	18 929 836

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 216 523
Årets resultat	- 237 571
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 425 624
Totalt	-1 879 718

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	501 432
Balanseras i ny räkning	-1 378 286

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 424 980	2 336 823
Övriga rörelseintäkter	3	9 276	89 317
Summa rörelseintäkter		2 434 256	2 426 139
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 940 532	-1 878 236
Övriga externa kostnader	9	-144 988	-99 903
Personalkostnader	10	-156 493	-135 198
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-279 168	-277 620
Summa rörelsekostnader		-2 521 181	-2 390 957
RÖRELSERESULTAT		-86 925	35 183
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		56 556	37 042
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-207 202	-217 576
Summa finansiella poster		-150 646	-180 534
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-237 571	-145 352
ÅRETS RESULTAT		-237 571	-145 352

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	25 430 404	25 654 708
Maskiner och inventarier	13	146 741	201 605
Summa materiella anläggningstillgångar		25 577 145	25 856 313
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 579 945	25 859 113
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		64 155	39 180
Övriga fordringar	15	1 252 300	1 147 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	71 800	11 075
Summa kortfristiga fordringar		1 388 255	1 198 024
Kassa och bank			
Kassa och bank		987 530	963 993
Summa kassa och bank		987 530	963 993
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 375 785	2 162 017
SUMMA TILLGÅNGAR		27 955 730	28 021 130

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 112 097	19 112 097
Fond för yttre underhåll		1 697 457	1 316 715
Summa bundet eget kapital		20 809 554	20 428 812
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 642 148	-1 116 054
Årets resultat		-237 571	-145 352
Summa fritt eget kapital		-1 879 718	-1 261 406
SUMMA EGET KAPITAL		18 929 836	19 167 406
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	7 445 830	7 685 830
Summa långfristiga skulder		7 445 830	7 685 830
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		240 000	240 000
Leverantörsskulder		109 297	386 408
Övriga kortfristiga skulder		485 739	345 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	745 028	195 637
Summa kortfristiga skulder		1 580 064	1 167 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 955 730	28 021 130

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-86 925	35 183
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	279 168	277 620
	192 243	312 803
Erhållen ränta	56 556	37 042
Erlagd ränta	-207 202	-218 192
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	41 597	131 652
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-85 855	-5 285
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	412 171	89 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten	367 913	215 658
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	30 082
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	30 082
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-240 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-240 000	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	127 913	-54 260
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 976 026	2 030 286
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 103 939	1 976 026

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ugglan 25 i Lund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Elen ingår inte i avgiften men ligger som en egen rad på avin som vi får en gång i månaden och kostnaden ändrar sig efter hur mycket el man har förbrukat under månaden.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner: 1210	10 %
Byggnad	0,87 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 105 692	1 073 472
Hysesintäkter bostäder	117 732	113 658
Hysesintäkter lokaler	0	4 500
Hysesintäkter lokaler, moms	893 676	843 048
Hysesintäkter garage	89 380	83 850
Hysesintäkter förråd, moms	6 000	2 500
Deb. fastighetsskatt, moms	70 956	75 163
Vatten, moms	3 222	0
Varmvatten, moms	0	1 881
El	0	-134 736
El, moms	119 431	259 045
Dröjsmålsränta	589	63
Pantsättningsavgift	1 146	525
Överlåtelseavgift	5 612	1 313
Administrativ avgift, moms	196	0
Administrativ avgift	833	0
Andrahandsuthyrning	10 516	12 542
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Summa	2 424 980	2 336 823

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	18 665
Övriga intäkter	9 276	66 316
Återbäring försäkringsbolag	0	4 336
Summa	9 276	89 317

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	95 967	92 101
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	16 590
Larm och bevakning	2 875	28 360
Hissbesiktning	6 680	3 072
Brandskydd	0	13 513
Bevakning	22 110	0
Gårdkostnader	2 723	5 005
Gemensamma utrymmen	40	950
Sophantering	0	4 948
Garage/parkering	84 898	75 825
Snöröjning/sandning	4 061	1 132
Serviceavtal	60 601	101 234
Förbrukningsmaterial	11 636	5 835
Summa	291 591	348 564

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslokaler	3 091	0
Trapphus/port/entr	0	47 854
Dörrar och lås/porttele	8 075	8 993
VVS	40 541	18 338
Värmeanläggning/undercentral	0	39 603
Ventilation	10 981	0
Elinstallationer	8 863	0
Hissar	3 712	2 360
Vattenskada	124 096	522 375
Summa	199 359	639 522

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	470 000	0
Tak	31 433	0
Fönster	0	4 547
Summa	501 433	4 547

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	294 565	261 233
Uppvärmning	287 611	222 016
Vatten	88 077	70 980
Sophämtning/renhållning	74 648	62 106
Grovsopor	0	4 522
Summa	744 901	620 858

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	33 450
Självrisk	0	7 687
Kabel-TV	33 470	41 360
Bredband	44 179	57 878
Fastighetsskatt	125 600	124 370
Summa	203 249	264 745

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 232	343
Juridiska åtgärder	0	-6 983
Revisionsarvoden extern revisor	32 703	26 489
Styrelseomkostnader	4 254	0
Fritids och trivselkostnader	13 345	764
Föreningskostnader	780	6 880
Förvaltningsarvode enl avtal	65 997	61 403
Överlåtelsekostnad	7 940	3 676
Pantsättningskostnad	2 580	788
Administration	3 355	1 224
Konsultkostnader	12 802	0
Bostadsrätterna Sverige	0	5 320
Summa	144 988	99 903

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	115 154	105 000
Arvode Valberedning	6 666	0
Arbetsgivaravgifter	34 673	30 198
Summa	156 493	135 198

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	207 202	217 570
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	6
Summa	207 202	217 576

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 530 884	29 560 966
Årets inköp	0	- 30 082
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 530 884	29 530 884
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 876 175	-3 653 420
Årets avskrivning	- 224 304	- 222 756
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 100 480	-3 876 176
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 430 404	25 654 708
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 554 122</i>	<i>6 554 122</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 200 000	38 200 000
Taxeringsvärde mark	34 470 000	34 470 000
Summa	72 670 000	72 670 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	763 144	763 144
Utgående anskaffningsvärde	763 144	763 144
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-561 539	-506 675
Avskrivningar	-54 864	-54 864
Utgående avskrivning	-616 403	-561 539
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	146 741	201 605

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	61 650	60 265
Skattefordringar	34 989	36 219
Momsavräkning	30 082	30 082
Övriga kortfristiga fordringar	9 170	9 170
Transaktionskonto	243 652	308 313
Borgo räntekonto	872 758	703 721
Summa	1 252 300	1 147 769

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 320	0
Förutbet försäkr premier	36 587	0
Förutbet kabel-TV	10 755	0
Förutbet bredband	14 145	0
Upplupna intäkter	4 993	11 075
Summa	71 800	11 075

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-12-30	4,01 %	3 726 952	3 966 952
Handelsbanken	2030-06-01	1,25 %	3 058 878	3 058 878
Handelsbanken	2030-06-01	1,50 %	900 000	900 000
Summa			7 685 830	7 925 830
Varav kortfristig del			240 000	240 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 485 830 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	470 000	0
Uppl kostn el	23 947	0
Uppl kostnad Värme	30 760	0
Uppl kostn räntor	4 168	4 168
Uppl kostn vatten	6 437	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 456	0
Uppl kostnad arvoden	5 222	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 037	0
Förutbet hyror/avgifter	198 001	191 469
Summa	745 028	195 637

Upplupna kostnader på 470 000- avser ventilation.

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	31 000 000	31 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

From 1/1 2025 höjs avgiften för samtliga hyresgäster och medlemmar med 3 %.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lund

Hannes Lantz
Styrelseledamot

Joachim Ottosson
Styrelseledamot

Thomas Wennborg
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Cederblads Revisionsbyrå AB
Magnus Haak
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.04.2025 09:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 31.03.2025 16:54

DOCUMENT ID:

r1WYh37upkl

ENVELOPE ID:

Byuh3Qdpke-r1WYh37upkl

DOCUMENT NAME:

Brf Ugglan 25 i Lund, 769606-6286 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULF STEFAN JOACHIM OTTOSSON jocke@bankgatan15.se	 Signed Authenticated	31.03.2025 16:58 31.03.2025 16:57	eID Low	Swedish BankID IP: 46.162.80.240
2. Nils Oscar Hannes Lantz hannes@bankgatan15.se	 Signed Authenticated	31.03.2025 19:54 31.03.2025 19:52	eID Low	Swedish BankID IP: 46.162.88.117
3. THOMAS WENNBORG thomas@bankgatan15.se	 Signed Authenticated	31.03.2025 19:56 31.03.2025 19:55	eID Low	Swedish BankID IP: 46.162.84.200
4. MAGNUS HAAK magnus.haak@cederblads.se	 Signed Authenticated	01.04.2025 09:56 01.04.2025 09:48	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.97.90

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ugglan 25 i Lund

Org.nr. 769606-6286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ugglan 25 i Lund för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ugglan 25 i Lund för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Anmärkning

Föreningen har under räkenskapsåret inte i rätt tid vare sig redovisat eller betalat avdragen skatt och sociala avgifter.

Malmö enligt datum för elektronisk underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.04.2025 09:55

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 31.03.2025 16:54

DOCUMENT ID:

Sytn3m_pyx

ENVELOPE ID:

Hkgdn2Q_pJl-Sytn3m_pyx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Ugglan 25 i Lund.pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS HAAK	 Signed	01.04.2025 09:55	eID	Swedish BankID
magnus.haak@cederblads.se	Authenticated	01.04.2025 09:48	Low	IP: 4.223.97.90

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed