



BRF Kattugglan  
Pärlugglegränd 2  
74561 Enköping  
e-post: info@brfkattugglan.se  
Org.nr: 716401-3620

## **Kallelse till ordinarie årsstämma Brf Kattugglan**

**TID: Söndag den 19 april 2026, kl. 15.00**

**PLATS: Föreningslokalen**

### **DAGORDNING**

- 1. Stämmans öppnande**
- 2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (fullmakter)**
- 3. Val av ordförande för stämman**
- 4. Anmälan av protokollskrivare**
- 5. Val av justeringsmän tillika rösträknare**
- 6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett**
- 7. Godkännande av dagordningen**
- 8. Föredragning av styrelsens årsredovisning**
- 9. Föredragning av revisorernas berättelse**
- 10. Fastställande av balans- och resultaträkning**
- 11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen**
- 12. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust**
- 13. Fråga om arvoden. (styrelse och revisor)**
- 14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter**
- 15. Val av styrelseledamöter och suppleanter**
- 16. Val av revisor och suppleant**
- 17. Val av valberedning**
- 18. Motioner enligt bilaga**  
Se motion bilaga 1a samt svar från styrelsen bilaga 1b.
- 19. Information från styrelsen**
- 20. Stämmans avslutande**

Vi i styrelsen hoppas att du, liksom alla andra medlemmar, deltar i stämman och att vi tillsammans känner ett ansvar för föreningens ekonomi och boendemiljö.

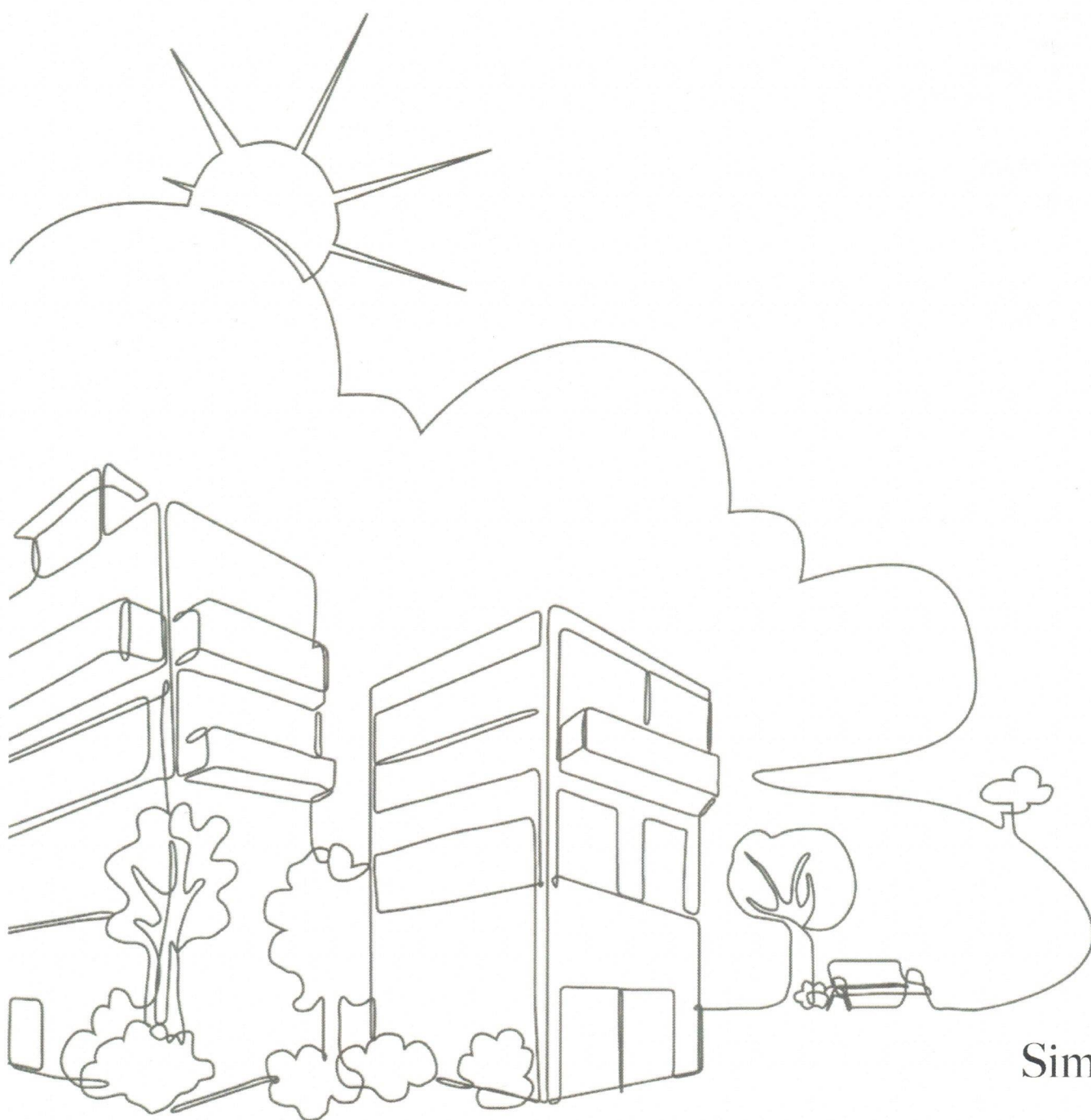
Enköping i april 2026

BRF KATTUGGLAN  
Styrelsen

# Årsredovisning 2025

## Brf Kattugglan, Enköping

716401-3620



Simpleko

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Kattugglan, Enköping

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

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

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## 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 Enköping.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-04-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-08-21 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-28 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Galgvreten 34:4	2024	Enköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Protector Försäkring Sverige Filial

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

#### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1976.

Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 6 148 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 323 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

Leif Ahlin	Ordförande
Anas Alazhar	Styrelseledamot
Hanna Heglert	Styrelseledamot
Susanne Fridh	Styrelseledamot
Ann-Charlotte Andersson	Suppleant

#### Valberedning

Tommy Andersson  
Mikael Larsson

#### Firmateckning

Firman tecknas 2 i förening

Revisorer

Ingmar Samuelsson Internrevisor  
Behn Svensson Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-17. Fönsterbyten i samtliga 72 lägenheter.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-06. Telia fiberinstallation med ConnectEstate.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2026.  
Underhållsplanen uppdaterades 2026.

#### Utförda historiska underhåll

- 2010 ● Införskaffning av ny värmeväxlare och UC
- 2013-2014 ● Stambyte och badrumsrenovering
- 2014 ● Markarbeten, asfaltering och trädfällning
- 2015 ● Takarbeten och tilläggsisolering av vindar
- 2018 ● Byte av samtliga garageportar
- 2019 ● Utbyte av lampor till ledbelysning och utbyte av 12 stycken motorvärmare
- 2020 ● Ny fjärrvärmekulvert och renovering av trapphusen
- 2021 ● Installation av larm i fastigheten  
Nyinstallation av säkerhetsdörrar, samt fastighetsboxar och tidningshållare
- 2022 ● Renovering av kulvert inklusive återställning av förråd.  
Iordningställande av 3 st laddstolpar för elbilar.
- 2023 ● Ny rördragning av värme för lägenheterna i bottenvåning inklusive material och isoleringsarbeten  
Utvändiga grävningsarbeten, plattsättning och renovering av lekplatser
- 2024 ● Markarbeten mot Kattugglegränd, tagit ner träd och buskar. Omläggning av asfalt på Pärugglegränd. Nya lås med kod till skyddsrummen. Påbörjad renovering av gemensamhetslokalen.
- 2024-2025 ● Renovering av gemensamma lokalen med invigning vid årsmötet
- 2025 ● Fönsterbyte till 2+1 glas i hus 1 och hus 2
- 2025-2026 ● Installation av Telia bredband och TV-box

#### Planerade underhåll

- 2026 ● Inget större arbete planerat.

#### Avtal med leverantörer

Bredband	Lidendata
Bredband + Tv-box	Telia
Ekonomisk förvaltning där lägenhetsförteckning ingår	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	HSB Boservice AB
Rörmokare & VVS expert	Rör 3:an
Serviceavtal ventilation	Bravida
Sophämtning	Vafabmiljö
Spolning avlopp	Spolpatrullen AB
Trappstädning	Buntas thaimassage & städ AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 5% från och med 2025-01-01.

Styrelsen har även beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 5% från och med 2026-01-01.

##### Förändringar i avtal

TME Transport AB som hämtade sopor har helt ersatts av Vafabmiljö

Telenor har ersatts av Telia som leverantör av TV-box

##### Övriga uppgifter

Föreningen har haft 2 stycken gemensamma städdagar.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 91 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 93 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

#### Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	5 093 723	4 753 824	4 541 643	4 403 446
Resultat efter fin. poster	-79 865	-200 011	-414 985	-801 378
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	753 711	523 711	293 711	663 711
Taxeringsvärde	60 598 000	60 404 000	60 404 000	60 404 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	804	748	718	697
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,0	96,8	96,1	97,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 281	4 548	4 694	4 766
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 135	4 423	4 564	4 634
Sparande / kvm totalyta, kr	84	46	94	187
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	32	29	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	173	175	142	127
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	70	74	52	49
Energikostnad / kvm totalyta, kr	277	281	223	201
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,05	3,19	2,58	1,79
Räntekänslighet (%)	6,57	6,08	6,54	6,84

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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 beror på fönsterbyte som genomförts i 70 lägenheter (1 lägenhet är nästan klar, 1 lägenhet har inte bytt av olika orsaker) samt lokalen och förrådet.

Vi har höjt avgifterna för att bygga kapital.

En annan orsak är att vi har lagt om ett antal lån som haft en låg ränta men som nu fått en högre ränta.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	1 271 765	-	-	1 271 765
Fond, yttre underhåll	523 711	-	230 000	753 711
Balanserat resultat	-4 265 463	-200 011	-230 000	-4 695 475
Årets resultat	-200 011	200 011	-79 865	-79 865
<b>Eget kapital</b>	<b>-2 669 998</b>	<b>0</b>	<b>-79 865</b>	<b>-2 749 864</b>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 695 475
Årets resultat	-79 865
<b>Totalt</b>	<b>-4 775 340</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	230 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-166 122
Balanseras i ny räkning	-4 839 218
	<b>-4 775 340</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 093 724	4 753 824
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 093 724</b>	<b>4 753 824</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-3 439 414	-3 241 609
Övriga externa kostnader	8	-203 262	-242 651
Personalkostnader	9	-172 619	-152 325
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-445 778	-493 764
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 261 073</b>	<b>-4 130 349</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>832 652</b>	<b>623 475</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 759	83 389
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-921 276	-906 876
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-912 517</b>	<b>-823 487</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-79 865</b>	<b>-200 011</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-79 865</b>	<b>-200 011</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	29 165 297	23 296 323
Markanläggningar		0	0
Maskiner och inventarier		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 165 297</b>	<b>23 296 323</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>29 165 297</b>	<b>23 296 323</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		46 557	40 039
Övriga fordringar	12	16 735	20 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	258 986	54 587
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>322 278</b>	<b>115 364</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 517 458	2 791 510
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 517 458</b>	<b>2 791 510</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 839 736</b>	<b>2 906 874</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 005 033</b>	<b>26 203 197</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 271 765	1 271 765
Fond för yttre underhåll		753 711	523 711
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 025 476</b>	<b>1 795 476</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 695 475	-4 265 463
Årets resultat		-79 865	-200 011
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 775 340</b>	<b>-4 465 475</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-2 749 864</b>	<b>-2 669 998</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	17 885 609	21 017 760
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 885 609</b>	<b>21 017 760</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	14 583 625	6 945 911
Leverantörsskulder		478 702	112 985
Skatteskulder		8 681	11 215
Övriga kortfristiga skulder		31 714	24 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	766 566	760 437
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 869 288</b>	<b>7 855 435</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 005 033</b>	<b>26 203 197</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>832 652</b>	<b>623 475</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	445 778	493 764
	<b>1 278 430</b>	<b>1 117 239</b>
Erhållen ränta	18 553	100 620
Erlagd ränta	-892 571	-916 758
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>404 412</b>	<b>301 102</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-216 708	9 408
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	347 434	-163 807
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>535 138</b>	<b>146 703</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 314 752	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-6 314 752</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	4 941 095	0
Amortering av lån	-435 532	-895 913
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>4 505 563</b>	<b>-895 913</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 274 051</b>	<b>-749 210</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 791 510</b>	<b>3 540 720</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 517 458</b>	<b>2 791 510</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kattugglan, Enköping är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### 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:

Fönster	2,00 %
Stomme och grund	1,04 %
Yttertak	4,36 %
Fasader	1,52 %
Balkonger	3,27 %
Stamledningar VA	13,09 %
Stamledningar Värme	2,18 %
Ventilation	3,27 %
El	2,62 %
Hissar	13,09 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 940 933	4 590 912
Hysesintäkter garage	52 260	52 260
Hysesintäkter, p-platser	57 540	56 925
Hysesintäkter förråd	5 300	3 600
Gemensamhetslokal	1 500	1 400
Övriga intäkter	27 665	28 667
Pantförskrivningsavgift	1 176	5 730
Överlåtelseavgift	7 350	14 330
<b>Summa</b>	<b>5 093 724</b>	<b>4 753 824</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	339 096	326 076
Städning	49 545	49 635
Besiktning och service	172 675	172 759
Yttre skötsel	19 573	31 766
<b>Summa</b>	<b>580 889</b>	<b>580 236</b>

NOT 4, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	179 449	229 370
Rep Hyreslägenheter/bostäder	19 119	0
Tvättstuga	67 853	65 711
Dörrar och lås/porttele	44 006	0
Rep försäkringskada	85 963	93 382
<b>Summa</b>	<b>396 390</b>	<b>388 463</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	166 122	0
<b>Summa</b>	<b>166 122</b>	<b>0</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	217 079	200 236
Uppvärmning	1 090 807	1 108 236
Vatten	445 195	469 885
Sophämtning	140 846	121 008
<b>Summa</b>	<b>1 893 927</b>	<b>1 899 365</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	184 360	164 241
Kabel-TV	89 618	87 904
Fastighetsskatt	128 108	121 400
<b>Summa</b>	<b>402 086</b>	<b>373 545</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	13 394	28 227
Övriga förvaltningskostnader	36 856	43 096
Revisionsarvoden	6 250	3 750
Ekonomisk förvaltning	123 784	119 712
Överlåtelsekostnad	7 350	14 330
Pantsättningskostnad	1 176	5 730
Bankkostnader	5 017	9 380
Övriga externa tjänster	9 435	18 425
<b>Summa</b>	<b>203 262</b>	<b>242 651</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	138 000	120 000
Löner, arbetare	0	3 600
Övriga personalkostnader	0	300
Sociala avgifter	34 619	28 425
<b>Summa</b>	<b>172 619</b>	<b>152 325</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	921 151	906 706
Övriga räntekostnader	125	170
<b>Summa</b>	<b>921 276</b>	<b>906 876</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	31 711 895	31 711 895
Årets inköp	6 314 752	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>38 026 647</b>	<b>31 711 895</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 415 572	-7 921 808
Årets avskrivning	-445 778	-493 764
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 861 350</b>	<b>-8 415 572</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>29 165 297</b>	<b>23 296 323</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 350 000</i>	<i>7 350 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	48 167 000	47 173 000
Taxeringsvärde mark	12 431 000	13 231 000
<b>Summa</b>	<b>60 598 000</b>	<b>60 404 000</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	16 735	20 738
<b>Summa</b>	<b>16 735</b>	<b>20 738</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 695	16 299
Försäkringspremier	207 291	13 695
Kabel-TV	0	14 799
Inkomsträntor	0	9 794
<b>Summa</b>	<b>258 986</b>	<b>54 587</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2029-12-01	3,53 %	5 602 379	5 735 771
Stadshypotek AB	2026-09-30	3,10 %	2 860 496	2 908 896
Stadshypotek AB	2028-03-30	3,70 %	908 000	924 000
Stadshypotek AB	2028-09-01	3,24 %	1 864 461	1 885 005
Stadshypotek AB	2027-12-01	3,13 %	2 011 124	2 033 720
Stadshypotek AB	2026-06-30	4,06 %	4 378 406	4 452 094
Stadshypotek AB	2026-07-30	3,85 %	2 928 750	2 961 750
Stadshypotek AB	2026-10-30	3,19 %	4 190 885	4 246 241
Stadshypotek AB	2027-09-30	3,06 %	2 783 638	2 816 194
Stadshypotek AB	2028-07-30	3,24 %	4 941 095	
<b>Summa</b>			<b>32 469 234</b>	<b>27 963 671</b>
Varav kortfristig del			14 583 625	6 945 911

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 291 574 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 411	66 541
Städning	0	4 125
El	19 125	19 878
Uppvärmning	115 796	121 134
Utgiftsräntor	162 078	133 373
Förutbetalda avgifter/hyror	454 156	411 636
Beräknat revisionsarvode	5 000	3 750
<b>Summa</b>	<b>766 566</b>	<b>760 437</b>

#### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 687 000	32 687 000

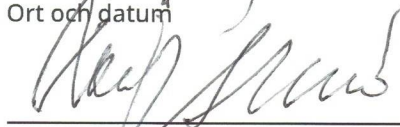
#### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fönsterbyte till 2+1 glas i hus 1 och hus 2 Installation av Telia bredband och TV-box

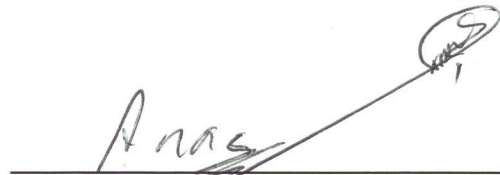
## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-06.

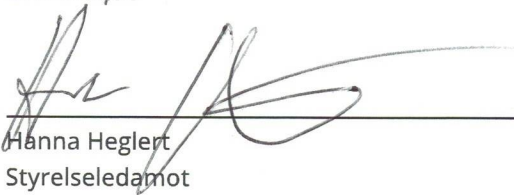
Enköping, 2026-04-09  
Ort och datum



Leif Ahlin  
Ordförande



Anas Alazhar  
Styrelseledamot



Hanna Heglert  
Styrelseledamot



Susanne Fridh  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-09



Ingmar Samuelsson  
Internrevisor

# Revisionsberättelse 2025

## Bostadsrättsföreningen Kattugglan

716401-3620

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Kattugglan för kalenderåret 2025. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. I revisionen ingår också att jag prövat redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt bedömt den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Balansomslutningen per 31 december 2025, uppgår till 31 005 033 kr.

Jag tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs, resultatet disponeras enligt i förvaltningsberättelsen intaget förslag samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Enköping den 9 april 2026



Ingmar Samuelsson

Revisor

Monica Nyholm  
Pärlugglegränd 4

MOTION

2026-03-14

Angående förrådsutrymme Pärlugglegränd 4

Samtliga lägenheter i Pärlugglegränd 4, utom min, har tillgång till externt förråd i trapphus eller i anslutning till lägenheten. För att kompenseras för detta har jag under ett flertal år kostnadsfritt fått disponera ett mindre utrymme (del av det före detta soprummet).

Sedan ett år tillbaka får jag betala 100:-/månad för detta utrymme.

Jag hemställer om att som tidigare få nyttja detta utrymme utan extra kostnad.

*Monica Nyholm*

Monica Nyholm

## Svar på motion angående förrådsutrymme Pärugglegränd 4

Hej Monica!

Tack för din motion som inkom den 2026-03-19. Vi uppskattar ditt engagemang i föreningens verksamhet.

Styrelsen har behandlat din motion som avser:

*Uthyrning av externt förråd till en månadskostnad på 100kr som önskas få hyras kostnadsfritt.*

### **Styrelsens bedömning:**

*Styrelsen kan i skrivande stund inte ta beslut i ärendet utan att inventera hur många lägenheter som är utan ett eget förråd samt hur många externa förråd som finns att tillgå i föreningen. Föreningen vill se över om det är möjligt att tillgodose samtliga lägenheter som saknar eget förråd med ett externt förråd om och så är fallet är vår ambition att erbjuda detta utan kostnad. Styrelsen ber om att få återkomma inför sommaren.*

### **Styrelsens förslag till beslut:**

- Att anse motionen besvarad

Styrelsen ber om att få återkomma med besked innan sommarledigheten.

### **Motivering:**

*Styrelsen kan inte ta ett beslut i skrivande stund utan att inventera antal förråd som finns för att kunna ta ställning i kostnadsfrågan.*

Motionen kommer att tas upp på föreningsstämman den 2026-04-19, där samtliga medlemmar kommer få ta del av den information som har delgetts i detta svar.

Tack återigen för ditt engagemang.

Med vänliga hälsningar,

Styrelsen

Brf Kattugglan