

Årsredovisning 2024

Brf Kattugglan

769638-7674



 [SylCr0TDaJl-HkvJ8C6w6yl](#)

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kattugglan

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-06-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad för IMD samt parkeringsbolag.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kålltorp 44:42	2022	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygghansa.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023. Föreningen har 61 bostadsrätter om totalt 5 319 kvm och 1 lokal om 660 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 985 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulf Bengtner	Ordförande
Alexander Liljenhed	Styrelseledamot
Fedrika Nouraei	Styrelseledamot
Gail Sjölund	Styrelseledamot
Victoria Liljedahl	Styrelseledamot
Johan Gunnarsson	Styrelseledamot
Göran Värmbö	Suppleant
Maria Hansen	Suppleant

Valberedning

Jeppe Magnusson
Daria Gaydur

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Planerade underhåll

2026	●	OVK
2033	●	Ommålning av träfasad
		Energideklaration
		Spolning av dränering, spill- och dagvatten

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko
Fastighetsskötsel Primär

Övrig verksamhetsinformation

Bostadsrättsföreningen förvärvade 2021-04-01 samtliga aktier i Coturnix Holding AB. Bolaget var vid förvärvet innehavare av fastigheten Göteborg Kålltorp 44:42. Efter köpet av aktierna genomfördes verksamhetsöverlåtelse varvid Bolaget överlät hela sin verksamhet till Brf Kattugglan. Bolaget har därefter sålts ut för likvidation. Bostadsrättsföreningen är därefter direkt ägare till fastigheten Göteborg Kålltorp 44:42.

Det finns ett parkeringsgarage på fastigheten. Det är av föreningen ett helägt parkeringsbolag (Kattugglan Parkering AB). Samtliga parkeringsplatser är blockförhyrda och hyrs sedan ut till föreningens medlemmar. Det finns 24 parkeringsplatser i garaget.

Föreningen har tecknat en överenskommelse om räntegaranti med Nordr Sverige AB, daterad 2023-01-24. Nordr lämnar en räntegaranti till föreningen på 3,25% tre år efter att föreningens lån har slutplacerats (2023-08-31).

Föreningen avräknades 2023-08-31.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Samtliga bostäder är sålda och inflyttade.

Två försäkringsärenden avseende vattenskador hanteras av Trygg-Hansa varav ett inte är reglerat ännu.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgiften med 3% för att möta indexering av kostnader och bibehålla amorteringstakten.

Konstaterade avbrott i produktionen från solcellsanläggningarna på Paviljongvägen 30 (sedan feb 2024) och Paviljongvägen 36 (sedan juli 2024) bedöms motsvara en förlust på ca 30 000 kWh.

Övriga uppgifter

Överlämning till Boendestyrelse genomfördes 2024-06-10. Flera garantiärenden, försäkringsfrågor och kompletteringar avseende överlämningen är tyvärr inte lösta.

Styrelsen har beviljat två andrahandsupplåtelser under 2024.

Styrelsen har etablerat en informations- och datalagringspolicy samt en integritetspolicy för föreningen.

En arbetsgrupp har etablerats för att driva frågan om inglasning av balkonger. Föreningens åtagande enligt mobilitetsavtalet har följts upp och åtgärder vidtagits.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 104 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 107 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 681 590	1 513 959	-	-
Resultat efter fin. poster	-2 908 371	-433 890	-	-
Soliditet (%)	81	77	-	-
Yttre fond	74 000	-	-	-
Taxeringsvärde	189 688 000	88 650 000	55 185 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	826	761	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,0	87,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 067	14 173	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 502	12 596	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	89	56	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	44	13	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	57	23	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	4	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	124	39	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,38	3,07	-	-
Räntekänslighet (%)	17,03	18,55	-	-

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 och vatten (totalt 285 134 kr) 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

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar på fastigheten, som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat på ca 530kSEK, vilket är i nivå med föreningens sparande i form av amortering på föreningens lån. För att säkerställa vår möjlighet till fortsatt sparande enligt plan, har styrelsen beslutat att höja månadsavgiften med 3% under 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	223 501 500	-	5 485 500	228 987 000
Upplåtelseavgifter	92 148 000	-	-	92 148 000
Fond, yttre underhåll	0	-	74 000	74 000
Balanserat resultat	0	-433 890	-74 000	-507 890
Årets resultat	-433 890	433 890	-2 908 371	-2 908 371
Eget kapital	315 215 610	0	2 577 129	317 792 739

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-507 890
Årets resultat	-2 908 371
Totalt	-3 416 261

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	350 000
Balanseras i ny räkning	-3 766 261
	-3 416 261

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	4 681 590	1 513 959
Övriga rörelseintäkter	3	1 257 098	544 312
Summa rörelseintäkter		5 938 688	2 058 271
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 944 570	-536 366
Övriga externa kostnader	8	-171 686	-48 125
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 440 664	-768 570
Summa rörelsekostnader		-5 556 920	-1 353 060
RÖRELSERESULTAT		381 768	705 211
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 914	16 814
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 295 052	-1 155 915
Summa finansiella poster		-3 290 138	-1 139 101
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 908 371	-433 890
ÅRETS RESULTAT		-2 908 371	-433 890

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	392 235 026	395 896 430
Summa materiella anläggningstillgångar		392 235 026	395 896 430
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11, 12	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		392 285 026	395 946 430
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		93 232	217 664
Övriga fordringar	13	570 854	12 507 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	235 180	412 921
Summa kortfristiga fordringar		899 266	13 138 115
Kassa och bank			
Kassa och bank		761 595	5 052 198
Summa kassa och bank		761 595	5 052 198
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 660 861	18 190 313
SUMMA TILLGÅNGAR		393 945 887	414 136 743

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		321 135 000	315 649 500
Fond för yttre underhåll		74 000	0
Summa bundet eget kapital		321 209 000	315 649 500
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-507 890	0
Årets resultat		-2 908 371	-433 890
Summa ansamlad förlust		-3 416 261	-433 890
SUMMA EGET KAPITAL		317 792 739	315 215 610
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	24 751 710	24 940 550
Summa långfristiga skulder		24 751 710	24 940 550
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		50 069 940	50 447 620
Leverantörsskulder		292 047	176 119
Skatteskulder		361 820	578 340
Övriga kortfristiga skulder	16	20 593	21 988 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	657 038	789 817
Summa kortfristiga skulder		51 401 438	73 980 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		393 945 887	414 136 743

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	381 768	705 211
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 440 664	768 570
	3 822 432	1 473 781
Erhållen ränta	4 914	16 814
Erlagd ränta	-3 365 884	-928 811
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	461 461	561 784
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12 238 849	2 939 018
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-22 130 633	9 855 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 430 322	13 356 638
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	220 740	-79 646 376
Kassaflöde från investeringsverksamheten	220 740	-79 646 376
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	5 485 500	315 649 500
Upptagna lån	0	75 529 800
Amortering av lån	-566 520	-320 141 630
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 918 980	71 037 670
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 290 602	4 747 932
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 052 198	304 266
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	761 595	5 052 198

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kattugglan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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.

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:

Byggnad	0,83 - 2,5 %
---------	--------------

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Bostadsrättsföreningen har 2021-04-01 förvärvat samtliga aktier i Coturnix Holding AB. Bolaget var vid förvärvet innehavare av fastigheten Göteborg Kålltorp 44:42. Efter köpet av aktierna genomfördes verksamhetsöverlåtelse varvid Bolaget överlät hela sin verksamhet till Brf Kattugglan. Bolaget har därefter sålts ut för likvidation. Bostadsrättsföreningen är därefter direkt ägare till fastigheten Göteborg Kålltorp 44:42.

I samband med verksamhetsöverlåtelsen skrevs anskaffningsvärdet för aktierna ned till noll kronor och värdet på fastighetsinnehavet skrevs upp med samma belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag som bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 970 097	1 321 228
Rabatter	-61 433	0
Hysesintäkter, p-platser	246 628	85 473
Debiterad fastighetsskatt	16 880	0
Intäkter internet	144 668	11 593
Vatten	96 863	28 946
El	195 414	59 804
Pantförskrivningsavgift	10 887	2 100
Överlåtelseavgift	2 866	3 939
Övriga intäkter	10 311	876
Fakturerade rabatter	48 409	0
Summa	4 681 590	1 513 959

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Avräkning entreprenör	0	215 234
Räntegaranti	897 052	329 077
Vidarefakturering	129 217	0
Öres- och kronutjämning	-4	1
Försäkringsersättning	230 833	0
Summa	1 257 098	544 312

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Vidarefakturering	129 217	0
Fastighetsskötsel	274 492	87 708
Besiktning och service	98 966	39 541
Vinterunderhåll	38 307	36 297
Summa	540 981	163 546

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	6 784	15 869
Rep Hissar	8 400	4 935
Rep Dörrar och lås/porttele	7 045	3 934
Rep Garage pch p-platser	11 207	3 461
Rep Soprum	8 085	0
Rep Övriga gemensamma utrymmen	618	0
Rep VA	1 857	0
Rep Ventilation	11 543	0
Rep Skadegörelse	36 034	0
Rep försäkringskada	263 899	0
Summa	355 472	28 199

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	261 875	76 440
Uppvärmning	341 633	136 233
Vatten	140 547	21 173
Sophämtning	68 270	34 332
Summa	812 325	268 178

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	72 204	18 194
Kabel-TV/Bredband	146 708	58 249
Fastighetsskatt	16 880	0
Summa	235 792	76 443

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	27 393	575
Övriga förvaltningskostnader	29 309	1 994
Revisionsarvoden	18 500	15 000
Ekonomisk förvaltning	75 312	24 166
Överlåtelsekostnad	2 866	3 939
Pantsättningskostnad	10 887	2 100
Bankkostnader	7 419	351
Summa	171 686	48 125

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 290 816	1 155 915
Övriga räntekostnader	4 236	0
Summa	3 295 052	1 155 915

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	396 665 000	155 710 937
Justering avräkning	-220 740	240 954 063
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	396 444 260	396 665 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-768 570	0
Årets avskrivning	-3 440 664	-768 570
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 209 234	-768 570
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	392 235 026	395 896 430
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>149 593 000</i>	<i>149 593 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	143 688 000	50 000 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	38 650 000
Summa	189 688 000	88 650 000

NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier i Kattugglan Parkering AB	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

NOT 12, SPECIFIKATION VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Namn: Kattugglan Parkering AB, org.nr 559384-7055.

Säte: Göteborg

Kapitalandel:	Rösträttsandel:	Antal andelar:	Bokfört värde:
100 %	100 %	500	50 000 kr

Resultat: -7 190 kr

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	412 543	23 084
Skattefordringar	825	29 800
Fordr Nordr	157 486	12 454 646
Summa	570 854	12 507 530

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	178 800	385 299
Försäkringspremier	12 676	8 794
Kabel-TV/Bredband	24 174	0
Förvaltning	19 530	18 828
Summa	235 180	412 921

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank Hypotek AB	2025-02-28	3,22 %	24 940 550	25 129 390
Swedbank Hypotek AB	2028-08-25	4,35 %	24 940 550	25 129 390
Swedbank Hypotek AB	2025-02-28	3,22 %	24 940 550	25 129 390
Summa			74 821 650	75 388 170
Varav kortfristig del			50 069 940	50 447 620

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 71 989 050 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 16, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisningskonto moms	20 593	38 099
Skuld Nordr	0	21 950 588
Summa	20 593	21 988 687

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-3 161	100 129
El	35 711	38 603
Uppvärmning	43 898	42 659
Kabel-TV/Bredband	35 935	13 197
Utgiftsräntor	156 272	227 104
Vatten	13 746	5 736
Renhållning	5 251	6 835
Förutbetalda avgifter/hyror	352 761	340 554
Beräknat revisionsarvode	16 625	15 000
Summa	657 038	789 817

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	75 529 800	75 529 800

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har inget att rapportera.

Underskrifter

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

Göteborg

Alexander Liljenhed
Styrelseledamot

Fedrika Nouraei
Styrelseledamot

Gail Sjölund
Styrelseledamot

Johan Gunnarsson
Styrelseledamot

Ulf Bengtner
Ordförande

Victoria Liljedahl
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 09:14

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 31.03.2025 10:11

DOCUMENT ID:

HkvJ8C6w6yl

ENVELOPE ID:

SylCr0TDaJl-HkvJ8C6w6yl

DOCUMENT NAME:

Brf Kattugglan, 769638-7674 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULF BENGTFNER ulf.bengtner@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 10:15 31.03.2025 10:14	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.189.226
2. ALEXANDER LILJENHED alexanderliljenhed@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 10:23 31.03.2025 10:22	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.104.208
3. Anna Victoria Josefine Liljedahl victorialiljedahl@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 11:03 31.03.2025 11:00	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.79.30
4. GAIL SJÖLUND gailsjolund@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 13:00 31.03.2025 12:59	eID Low	Swedish BankID IP: 81.201.210.136
5. Fedrika Nouraei feddan93@hotmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 13:26 01.04.2025 13:24	eID Low	Swedish BankID IP: 129.16.73.233
6. Pär Johan Gunnarsson mrjohangunnarsson@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 21:23 31.03.2025 12:16	eID Low	Swedish BankID IP: 62.181.234.26
7. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	Signed Authenticated	14.04.2025 09:14 14.04.2025 09:14	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

* 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 Brf Kattugglan, org.nr. 769638-7674

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kattugglan för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 09:15

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 31.03.2025 10:11

DOCUMENT ID:

r1MJICpva1x

ENVELOPE ID:

BybRB0awpJg-r1MJICpva1x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Kattugglan 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	 Signed	14.04.2025 09:15	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	14.04.2025 09:14	Low	IP: 158.174.108.46

* 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