

Årsredovisning 2022

Brf Kattugglan, Enköping

716401-3620



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KATTUGGLAN, ENKÖPING

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1985-04-01.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-06-12.

Säte

Föreningen har sitt säte i Enköping.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Galgvreten 34:4. Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 6 148 kvm. Dessutom finns 13 garageplatser, 14 carportsplatser och 10 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

30 st 2 rum och kök

20 st 3 rum och kök

22 st 4 rum och kök

För fastigheten finns en 20 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts under år 2010.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats år 2018.

OVK besiktning har skett under år 2020.

Försäkring

Fastigheten är Fullvärdeförsäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

Styrelsens sammansättning

Leif Ahlin	Ordförande
Leif Hedström	kassör
Erik Lindberg	Vice ordförande
Hannah Heglert	Suppleant

Valberedning

Mikael Pettersson och Nestor Nteziryayo sammankallande.

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna alternativt av styrelsen

Revisorer

Ingemar Samuelsson Revisor Föreningsvald

Suppleant

Behn Svensson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2010	Införskaffning av ny värmepump och UC
2013-2014	Stambyte och badrumsrenovering
2014	Markarbeten, asfaltering och trädgård
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	Nyinstallation av säkerhetsdörrar, samt fastighetsboxar och tidningshållare
2021	Installation av nytt låssystem i fastigheten
2022	Renovering av kulvert inklusive återställning av förråd
2022	Iordningställande av 3 stycken laddstolpar för elbilar

Planerade underhåll

Indragning av värme i badrum i hus 2
Markarbeten och asfaltering
Renovering av lekplatser
Demontering av föreningens uteplats

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning där lägenhetsförteckning ingår	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	HSB Boservice AB
Trappstädning	Buntas thaimassage & städ AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 3% från och med 2023-01-01.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 130 523 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 449 870 kronor.

Reparationerna har belastat resultatet och de har finansierats med egna medel.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 91 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 92 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 403 446	4 411 883	4 384 436	4 385 430
Resultat efter fin. poster	-801 378	294 589	-341 049	767 307
Soliditet, %	-7	-4	-5	-4
Yttre fond	663 711	966 627	1 744 632	1 514 632
Taxeringsvärde	60 404 000	44 980 000	44 980 000	44 980 000
Bostadsyta, kvm	6 148	6 148	6 148	6 148
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	697	697	697	697
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 766	4 837	4 909	4 981
Genomsnittlig skuldränta, %	1,79	1,49	1,53	1,64
Belåningsgrad, %	120,66	120,03	124,02	122,71

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	1 271 765	-	-	1 271 765
Fond, yttre underhåll	966 627	-	-302 916	663 711
Balanserat resultat	-3 786 605	294 589	302 916	-3 189 100
Årets resultat	294 589	-294 589	-801 378	-801 378
Eget kapital	-1 253 624	0	-801 378	-2 055 002

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 189 100
Årets resultat	-801 378
Totalt	<u>-3 990 478</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	230 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-600 000
Balanseras i ny räkning	-3 620 478
	<u><u>-3 990 478</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 403 446	4 411 883
Rörelseintäkter		6 577	67 684
Summa rörelseintäkter		4 410 023	4 479 567
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-3 830 971	-2 934 855
Övriga externa kostnader	7	-204 616	-172 235
Personalkostnader	8	-109 592	-95 004
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-536 844	-536 844
Summa rörelsekostnader		-4 682 022	-3 738 938
RÖRELSERESULTAT		-271 999	740 629
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-529 401	-446 040
Summa finansiella poster		-529 379	-446 040
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-801 378	294 589
ÅRETS RESULTAT		-801 378	294 589

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	24 326 930	24 863 774
Summa materiella anläggningstillgångar		24 326 930	24 863 774
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 326 930	24 863 774
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		26 614	41 142
Övriga fordringar	11	21 353	21 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	212 930	43 499
Summa kortfristiga fordringar		260 897	105 692
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 594 031	4 240 654
Summa kassa och bank		3 594 031	4 240 654
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 854 928	4 346 346
 SUMMA TILLGÅNGAR		28 181 858	29 210 120

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 271 765	1 271 765
Fond för yttre underhåll		663 711	966 627
Summa bundet eget kapital		1 935 476	2 238 392
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 189 100	-3 786 605
Årets resultat		-801 378	294 589
Summa fritt eget kapital		-3 990 478	-3 492 016
SUMMA EGET KAPITAL		-2 055 002	-1 253 624
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13-14	21 709 237	21 672 976
Summa långfristiga skulder		21 709 237	21 672 976
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 590 959	8 067 832
Leverantörsskulder		320 136	119 229
Skatteskulder		10 723	8 814
Övriga kortfristiga skulder		12 681	19 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	593 124	575 391
Summa kortfristiga skulder		8 527 623	8 790 768
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 181 858	29 210 120

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	4 240 654	4 589 217
Resultat efter finansiella poster	-801 378	294 589
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	536 844	536 844
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-264 534	831 433
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-155 205	141 961
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	213 728	54 655
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-206 011	1 028 049
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-936 000
Kassaflöde från investeringar	0	-936 000
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-440 612	-440 612
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-440 612	-440 612
Årets kassaflöde	-646 623	-348 563
Likvida medel vid årets slut	3 594 031	4 240 654

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kattugglan, Enköping har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

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	100 år
Om- och tillbyggnader före år 2014	15 år
Fastighetsförbättringar/ säkerhetsdörrar	20 år

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.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 19 183 271 (19 183 271) kronor.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Försäkringsersättning	0	67 684
Hysesintäkter garage	46 800	46 800
Hysesintäkter, lokaler	750	450
Hysesintäkter, p-platser	51 600	51 600
Pantförskrivningsavgift	5 796	5 236
Årsavgifter, bostäder	4 285 836	4 285 836
Överlåtelseavgift	9 664	8 316
Övriga intäkter	9 577	13 645
Summa	4 410 023	4 479 567

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	152 126	143 928
Fastighetsskötsel	302 126	295 923
Städning	49 500	49 500
Yttre skötsel	28 828	23 577
Summa	532 580	512 928

Not 4, Reparationer	2022	2021
Löpande rep och underhåll tvättstuga	19 259	3 132
Löpande reparationer och underhåll	111 264	139 562
Planerat underhåll	1 449 870	532 916
Summa	1 580 393	675 610

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	154 830	125 924
Sophämtning	115 156	115 374
Uppvärmning	803 846	836 773
Vatten	311 740	310 592
Summa	1 385 572	1 388 663

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	131 378	91 129
Fastighetsskatt	113 408	108 848
Kabel-TV	75 032	73 250
Självrisker	12 608	84 427
Summa	332 426	357 654

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	114 924	109 140
Förbrukningsmaterial	40 702	13 984
Pantsättningskostnad	5 796	5 236
Revisionsarvoden	3 750	3 750
Överlåtelsekostnad	9 664	7 126
Övriga externa tjänster	1 125	4 000
Övriga förvaltningskostnader	28 655	28 999
Summa	204 616	172 235

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Löner, arbetare	9 185	0
Sociala avgifter	16 724	15 804
Styrelsearvoden	83 000	79 000
Övriga personalkostnader	683	200
Summa	109 592	95 004

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	529 161	446 040
Övriga räntekostnader	240	0
Summa	529 401	446 040

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	32 358 118	31 422 118
Nyinvestering säkerhetsdörrar	0	936 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>32 358 118</u>	<u>32 358 118</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 494 344	-6 957 500
Årets avskrivning	-536 844	-536 844
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-8 031 188</u>	<u>-7 494 344</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>24 326 930</u>	<u>24 863 774</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 350 000</i>	<i>7 350 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 173 000	34 149 000
Taxeringsvärde mark	13 231 000	10 831 000
Summa	60 404 000	44 980 000
Not 11, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	21 353	21 051
Summa	21 353	21 051
Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	174 487	7 716
Kabel-TV	12 562	12 222
Övr förutb kostn uppl int	1 208	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 673	23 561
Summa	212 930	43 499

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2025-12-01	1,53 %	6 002 555	6 135 947
Stadshypotek AB	2024-03-30	1,52 %	2 993 596	3 041 996
Stadshypotek AB	2025-03-30	1,60 %	956 000	972 000
Stadshypotek AB	2024-09-01	1,58 %	1 926 093	1 946 637
Stadshypotek AB	2024-12-01	1,06 %	2 078 912	2 101 508
Stadshypotek AB	2026-06-30	4,06 %	4 599 470	4 673 158
Stadshypotek AB	2026-07-30	3,85 %	3 027 750	3 060 750
Stadshypotek AB	2023-07-30	1,45 %	4 356 953	4 412 309
Stadshypotek AB	2024-10-30	1,49 %	477 561	482 641
Stadshypotek AB	2023-03-30	1,50 %	2 881 306	2 913 862
Summa			29 300 196	29 740 808
<i>Varav kortfristig del</i>			7 590 959	8 067 832

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 14, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	32 687 000	32 687 000
Summa	32 687 000	32 687 000

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	3 750	3 750
El	15 743	14 423
Förutbetalda avgifter/hyror	376 616	365 353
Städning	4 125	0
Uppvärmning	104 190	125 660
Utgiftsräntor	88 700	57 387
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 818
Summa	593 124	575 391

Enköping 16/2 2023

Ort och datum

Leif Ahlin

Ordförande

Leif Hedström

Kassör

Erik Lindberg

Vice ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 02 - 16

Förtroendevald

Ingemar Samuelsson

Revisor

Revisionsberättelse 2022

Bostadsrättsföreningen Kattugglan

716401-3620

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Kattugglan för kalenderåret 2022. 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.

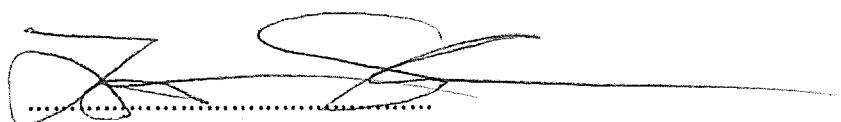
Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. I revisionen ingår också att jag prövat redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt bedömt den samlade informationen i årsredovisningen.

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 ersättningsskyldig 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 2022, uppgår till 28 181 858 kr.

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

Enköping den 16 februari 2023



Ingmar Samuelsson

Revisor