

# 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

|  |              |
|--|--------------|
| <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. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 11</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 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:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| 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 Värmbly       | 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

|                          | DISPONERING AV     |                            | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31         |
|--------------------------|--------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------------|
|                          | 2023-12-31         | FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT |                                 |                    |
| Insatser                 | 223 501 500        | -                          | 5 485 500                       | 228 987 000        |
| Upplåtelseavgifter       | 92 148 000         | -                          | -                               | 92 148 000         |
| Fond, yttre<br>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         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>315 215 610</b> | <b>0</b>                   | <b>2 577 129</b>                | <b>317 792 739</b> |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -507 890          |
| Årets resultat      | -2 908 371        |
| <b>Totalt</b>       | <b>-3 416 261</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 350 000           |
| Balanseras i ny räkning              | -3 766 261        |
|                                      | <b>-3 416 261</b> |

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



## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2024              | 2023              |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 4 681 590         | 1 513 959         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 1 257 098         | 544 312           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>5 938 688</b>  | <b>2 058 271</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| 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          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-5 556 920</b> | <b>-1 353 060</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>381 768</b>    | <b>705 211</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 4 914             | 16 814            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9          | -3 295 052        | -1 155 915        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-3 290 138</b> | <b>-1 139 101</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-2 908 371</b> | <b>-433 890</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-2 908 371</b> | <b>-433 890</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                     | NOT    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                    |                    |
| Byggnad och mark                               | 10     | 392 235 026        | 395 896 430        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>392 235 026</b> | <b>395 896 430</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 11, 12 | 50 000             | 50 000             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>50 000</b>      | <b>50 000</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>392 285 026</b> | <b>395 946 430</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                    |                    |
| 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            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>899 266</b>     | <b>13 138 115</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                 |        | 761 595            | 5 052 198          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>761 595</b>     | <b>5 052 198</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>1 660 861</b>   | <b>18 190 313</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>393 945 887</b> | <b>414 136 743</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 321 135 000        | 315 649 500        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 74 000             | 0                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>321 209 000</b> | <b>315 649 500</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -507 890           | 0                  |
| Årets resultat                               |        | -2 908 371         | -433 890           |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-3 416 261</b>  | <b>-433 890</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>317 792 739</b> | <b>315 215 610</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 18 | 24 751 710         | 24 940 550         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>24 751 710</b>  | <b>24 940 550</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| 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            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>51 401 438</b>  | <b>73 980 583</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>393 945 887</b> | <b>414 136 743</b> |

## Kassaflödesanalys

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

## 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                |
| <b>Summa</b>              | <b>4 681 590</b> | <b>1 513 959</b> |

#### 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              |
| <b>Summa</b>            | <b>1 257 098</b> | <b>544 312</b> |

#### 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         |
| <b>Summa</b>           | <b>540 981</b> | <b>163 546</b> |

**NOT 5, REPARATIONER**

|                                | <b>2024</b>    | <b>2023</b>   |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| 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             |
| <b>Summa</b>                   | <b>355 472</b> | <b>28 199</b> |

**NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

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

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

|                              | <b>2024</b>    | <b>2023</b>   |
|------------------------------|----------------|---------------|
| 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           |
| <b>Summa</b>                 | <b>171 686</b> | <b>48 125</b> |

**NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

|   | 2024             | 2023             |
|---|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 3 290 816        | 1 155 915        |
| Övriga räntekostnader                               | 4 236            | 0                |
| <b>Summa</b>  | <b>3 295 052</b> | <b>1 155 915</b> |

**NOT 10, BYGGNAD OCH MARK**

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

**NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

|                                  | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Aktier i Kattugglan Parkering AB | 50 000        | 50 000        |
| <b>Summa</b>                     | <b>50 000</b> | <b>50 000</b> |

**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        |
| <b>Summa</b>     | <b>570 854</b> | <b>12 507 530</b> |

**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         |
| <b>Summa</b>  | <b>235 180</b> | <b>412 921</b> |

**NOT 15, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>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          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>74 821 650</b>   | <b>75 388 170</b>   |
| 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        |
| <b>Summa</b>           | <b>20 593</b> | <b>21 988 687</b> |

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

|   | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| 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            |
| <b>Summa</b>  | <b>657 038</b>    | <b>789 817</b>    |

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

|                      | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 75 529 800        | 75 529 800        |

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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                              |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| <b>1. ULF BENGTFNER</b><br>ulf.bengtner@gmail.com                         | Signed<br>Authenticated | 31.03.2025 10:15<br>31.03.2025 10:14 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 62.20.189.226  |
| <b>2. ALEXANDER LILJENHED</b><br>alexanderliljenhed@gmail.com             | Signed<br>Authenticated | 31.03.2025 10:23<br>31.03.2025 10:22 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.191.104.208 |
| <b>3. Anna Victoria Josefine Liljedahl</b><br>victorialiljedahl@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 31.03.2025 11:03<br>31.03.2025 11:00 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.115.79.30  |
| <b>4. GAIL SJÖLUND</b><br>gailsjolund@gmail.com                           | Signed<br>Authenticated | 31.03.2025 13:00<br>31.03.2025 12:59 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.201.210.136 |
| <b>5. Fedrika Nouraei</b><br>feddan93@hotmail.com                         | Signed<br>Authenticated | 01.04.2025 13:26<br>01.04.2025 13:24 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 129.16.73.233  |
| <b>6. Pär Johan Gunnarsson</b><br>mrjohangunnarsson@gmail.com             | Signed<br>Authenticated | 02.04.2025 21:23<br>31.03.2025 12:16 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 62.181.234.26  |
| <b>7. Per Niclas Wärenfeldt</b><br>niclas.warenfeldt@borevision.se        | Signed<br>Authenticated | 14.04.2025 09:14<br>14.04.2025 09:14 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>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