allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

2017

Brf Kattugglan

Org nr 716401-3620

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

Styrelsen för Brf Kattugglan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

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

Föreningens fastighet, Galgvreten 34:4 bebyggdes 1968 och är belägen i Enköpings kommun.
Ombyggnad av lägenheterna gjordes 1986-87.
Bostadsrättsföreningen registrerades hos Länsstyrelsen i Uppsala län 1986-11-03.
På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 72 lägenheter.
Dessutom finns 13 garageplatser, 14 carportsplatser och 10 p-platser.

Lägenhetsfördelning:
30 st 2 rum och kök
20 st 3 rum och kök
22 st 4 rum och kök Total bostadsyta: 6 148 kvm

Fastigheten är beskattad med hel avgift.
Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.
Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 19 183 271 (19 217 333) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-04-23 bestått av:

Ordinarie	Per Andersson	Ordförande
	Leif Hedström	Kassör
	Gun Andersson	Sekreterare
	Erik Lindberg	Vice ordförande

Suppleanter	Agneta Andersson
	Andreas Gjertz

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Leif Röngren
Suppleant	Ingemar Samuelsson

Valberedning

Tommy Hallman	Sammankallande
Tommy Lönnholm	

Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Upplands Boservice AB.
Trappstädningen har ombesörjts av Buntas thaistäd.

För fastigheten finns en 20 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.
Under år 2010 införskaffades ny värmeväxlare och UC.
Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts under år 2010.
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats år 2008.
OVK besiktning har skett under år 2014.
Under åren 2013-2014 har stambyte- och badrumsrenovering genomförts.
Under år 2014 har markarbeten i form av asfaltering och trädfällning genomförts.
Under år 2015 har takarbeten och tilläggsisolering av vindar genomförts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 311 634 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 196 027 kronor.
Reparationerna har i sin helhet belastat resultatet och de har finansierats med egna medel.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser.
Under perioden har 10 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsupplåtelser.
Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.
Föreningen hade vid årets slut 101 st medlemmar.

Årsavgifter
Årsavgifterna har varit oförändrade under året.
Genomsnittlig avgift per 2017-12-31 uppgår till 697 kr/kvm och år.

Övrigt
Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2018 = 455 kronor) vid varje pantsättning.
Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

allabrf.se

Flerårsöversikt	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Nettoomsättning (tkr)	4 407	4 431	4 438	4 446
Resultat efter finansiella poster (tkr)	543	638	-371	-12 846
Soliditet (%)	-9	-11	-13	-12
Kassalikviditet (%)	300	258	175	213
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	230	230	230	230
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 055	825	595	3 652
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	697	697	697	697
Lån kronor per kvm bostadsyta	5 120	5 175	5 230	5 284

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Fond yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Total**
Belopp vid årets ingång	1 271 765		824 632	-5 965 743	638 435	-3 230 910
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			230 000	-230 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				638 435	-638 435	
Årets resultat					543 041	543 041
Belopp vid årets utgång	**1 271 765**		**1 054 632**	**- 5 557 308**	**543 041**	**-2 687 870**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 557 308
årets vinst	543 041
	-5 014 267
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	230 000
i ny räkning överföres	-5 244 267
	-5 014 267

Föreningens balanserade underskott beror på att stambyte och badrumsrenovering genomförts till en kostnad av 13 287 501 kronor, vilket har kostadsförts i bokslut per 2014-12-31.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 407 091	4 430 531
Övriga rörelseintäkter		71 818	59 939
Summa rörelseintäkter		**4 478 909**	**4 490 470**
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 384 791	-2 154 234
Övriga externa kostnader	5	-177 503	-233 484
Personalkostnader	6	-97 339	-101 342
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-490 066	-490 066
Summa rörelsekostnader		**-3 149 699**	**-2 979 125**
Rörelseresultat		**1 329 210**	**1 511 345**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		34 062	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 380	4 543
Räntekostnader och liknande resultatposter		-833 611	-877 453
Summa finansiella poster		**-786 169**	**-872 910**
Resultat efter finansiella poster		**543 041**	**638 435**
Resultat före skatt		**543 041**	**638 435**
Årets resultat		**543 041**	**638 435**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	25 934 816	26 424 882
Summa materiella anläggningstillgångar		**25 934 816**	**26 424 882**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	229 655
Summa finansiella anläggningstillgångar		**0**	**229 655**
Summa anläggningstillgångar		**25 934 816**	**26 654 537**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres-, avgifts- och kundfordringar		78 466	23 518
Övriga fordringar	8	3 165 297	2 551 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	179 390	28 346
Summa kortfristiga fordringar		**3 423 153**	**2 603 370**
Kassa och bank			
Kassa och bank		265 839	881
Summa kassa och bank		**265 839**	**881**
Summa omsättningstillgångar		**3 688 992**	**2 604 251**
SUMMA TILLGÅNGAR		**29 623 808**	**29 258 788**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 271 765	1 271 765
Yttre reparationsfond		1 054 632	824 632
Summa bundet eget kapital		**2 326 397**	**2 096 397**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 557 308	-5 965 742
Årets resultat		543 041	638 435
Summa fritt eget kapital		**-5 014 267**	**-5 327 307**
Summa eget kapital		**-2 687 870**	**-3 230 910**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	31 081 817	31 480 297
Summa långfristiga skulder		**31 081 817**	**31 480 297**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	398 480	335 292
Leverantörsskulder		272 305	105 212
Skatteskulder		8 783	7 203
Övriga skulder	12	20 506	20 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	529 787	541 075
Summa kortfristiga skulder		**1 229 861**	**1 009 401**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**29 623 808**	**29 258 788**

allabrf.se

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll
Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar
Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	15 år

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hyresintäkter lokaler	750	1 200
Hyresintäkter garage och p-platser	95 350	90 425
Årsavgifter bostäder	4 285 836	4 285 836
Kabel-TV / Internet	25 830	56 070
Hyresbortfall ./.	-675	-3 000
Vidarefakturering externt	35 763	43 786
Debiterade avgifter	16 775	12 853
Övriga ersättningar och intäkter	12 635	3 300
Avgift andrahandsupplåtelse	6 645	0
	4 478 909	**4 490 470**

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	311 634	138 048
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	196 027	140 460
	507 661	**278 508**

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	291 834	289 216
Besiktning / Serviceavtal	67 789	77 801
Bevakning	25 292	28 170
Yttre skötsel / Snöröjning	21 346	33 849
Fastighetsel	125 864	129 257
Uppvärmning	725 243	706 739
Vatten	204 454	178 810
Sophämtning	79 207	72 204
Fastighetsförsäkring	143 126	124 872
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	22 200
Kabel-TV / Internet	95 346	118 362
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	97 630	94 246
	1 877 131	**1 875 726**

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	42 683	51 939
Revisionsarvode	5 000	5 000
Förvaltningsarvode	103 073	93 541
Övriga externa tjänster/kostnader	4 663	48 783
Övriga förbrukningsinventarier/material	22 084	34 221
	177 503	**233 484**

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Löner övriga	1 500	4 238
Sociala avgifter	20 159	20 857
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	450
Övriga personalkostnader	480	797
	97 339	**101 342**

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	24 072 118	24 072 118
Ingående anskaffningsvärden mark	7 350 000	7 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**31 422 118**	**31 422 118**
Ingående avskrivningar	-4 997 236	-4 507 170
Årets avskrivningar	-490 066	-490 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 487 302**	**-4 997 236**
Utgående redovisat värde	**25 934 816**	**26 424 882**
Taxeringsvärden byggnader	32 138 000	32 138 000
Taxeringsvärden mark	8 557 000	8 557 000
	40 695 000	**40 695 000**

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	10 814	10 099
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	3 154 483	2 541 407
	3 165 297	**2 551 506**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	161 098	10 485
Förutbetald kabel-TV	11 538	11 538
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 754	6 323
	179 390	**28 346**

allabrf.se

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek AB	1,68	2020-10-30	502 961	508 041
Stadshypotek AB	1,48	2021-12-01	6 669 515	6 739 719
Stadshypotek AB	1,75	2019-03-30	3 044 086	3 076 642
Stadshypotek AB	3,46	2018-03-30	4 265 524	4 310 308
Stadshypotek AB	1,62	2020-09-01	2 028 813	2 049 357
Stadshypotek AB	1,74	2020-12-01	2 191 892	2 214 488
Stadshypotek AB	2,62	2018-06-30	4 951 023	5 002 195
Stadshypotek AB	2,49	2018-07-30	3 192 750	3 225 750
Stadshypotek AB	2,75	2019-07-30	4 633 733	4 689 089
			31 480 297	**31 815 589**
Kortfristig del av långfristig skuld			-398 480	-335 292

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 487 897 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	32 687 000	32 687 000
	32 687 000	**32 687 000**

Not 12 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Inre reparationsfond	9 023	9 841
Källskatter	6 150	6 007
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	5 333	4 771
	20 506	**20 619**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	91 884	102 989
Förskottsbetalda hyror och avgifter	323 671	342 774
Upplupna uppvärmningskostnader	79 330	77 837
Upplupna elavgifter	10 810	12 476
Upplupna reparationer och underhåll	19 092	0
Beräknat arvode för revision	5 000	5 000
	529 787	**541 076**

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget väsentligt att rapportera.

Enköping 2018-

Per Andersson

Erik Lindberg

Leif Hedström

Gun Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-02-19

Leif Röngren
Revisor

Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen Kattugglan
716401-3620

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Kattugglan för kalenderåret 2017. 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 2017, uppgår till 29 623 808 kr.
Granskning hos förvaltaren har skett genom Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB enligt separat granskningsrapport den 16 februari 2018

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

Enköping den 28 februari 2018

.....
Leif Röngren
Revisor

allabrf.se

pwc

Brf Kattugglan
716401-3620

Rapport över genomförda granskningsåtgärder räkenskapsåret 2017

Till RB Fastighetsägare AB och Brf Kattugglan

Vi har genomfört de granskningsåtgärder som vi kommit överens om och som anges nedan rörande Årsredovisningen i Brf Kattugglan per 2017-12-31. Vårt uppdrag har utförts enligt SNT 4400 *Uppdrag att utföra granskning enligt särskild överenskommelse rörande finansiell information*. Granskningsåtgärderna har vidtagits enbart för att hjälpa Er och Brf Kattugglan att bedöma balans- och resultaträkningens riktighet och sammanfattas enligt följande:

1. Att korrekta ingående balanser redovisas.
2. Att huvudboken på rätt sätt överförts till årsredovisningen.
3. Avstämning fordran/skuld RB Fastighetsägare AB.
4. Analys av större förändringar i balansräkningen.
5. Analytisk granskning av resultaträkningens poster, innebärande bl.a. kontroller av att periodiseringar är riktigt utförda.
6. Kontroller av bokförda värdepapper avseende innehav och bokfört värde mot marknadsvärde.

Vi har gjort följande iakttagelser:

a) När det gäller punkt 1 fann vi att korrekta ingående balanser redovisats.

b) När det gäller punkt 2 fann vi att huvudboken på rätt sätt överförts till årsredovisningen.

c) När det gäller punkt 3 fann vi att fordran/skuld RB Fastighetsägare AB var rätt bokförd.

d) När det gäller punkt 4 har vi inte funnit några väsentliga oförklarade förändringar i balansräkningen.

e) När det gäller punkt 5 har vi inte noterat några väsentliga felperiodiseringar.

f) När det gäller punkt 6 fann vi att bokfört värde inte överstiger marknadsvärde.

Eftersom de granskningsåtgärder som vidtagits enligt ovan varken är en revision enligt International Standards on Auditing eller en översiktlig granskning enligt ISRE bestyrker vi inget om årsredovisningen.

Om vi hade genomfört ytterligare granskningsåtgärder eller om vi hade utfört en revision enligt International Standards on Auditing eller en översiktlig granskning enligt ISRE skulle andra förhållanden kanske ha kunnat komma till vår kännedom och ha rapporterats till Er.

Vår rapport är enbart avsedd för det syfte som angivits i det första stycket i denna rapport och för Er information, och den ska inte användas för något annat syfte eller spridas till andra parter. Rapporten gäller endast de poster som angivits ovan och omfattar inte någon av Brf Kattugglan finansiella rapporter i sin helhet.

Uppsala 2018-02-16
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Andreas Mattsson
Auktoriserad revisor