



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bastukatten 13

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-02-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-02-16 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KATTHUVUDET 13	1994	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Fullvärdesförsäkrad via Folksam.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1983 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1983

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 641 kvm och 1 lokal om 41 kvm. Byggnadernas totalyta är 1682 kvm.

Styrelsens sammansättning

Elisabeth Rachlew	Ordförande
Hans Murman	Styrelseledamot
Lars Håkan Henriksson	Styrelseledamot
Vivi Ieva Yvonne Jacobson Libietis	Styrelseledamot
Johan Huldt	Suppleant

Valberedning

Lena Lindén
Lars Ståhl

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Adnin Ali, BoRevision i Sverige AB	Revisor	BoRevision
Niclas Wärenfeldt	Revisorssuppleant	BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● ny värmecentral
- 2022** ● Spolning VA-stammar - Periodiskt underhåll
Rengöring ståndrännor och takbrunnar - Årligt underhåll
Ny OVK-besiktning - Ny
- 2021** ● Lagat TT och TM i tvätttrum - Underhåll
Servat entrédörr soprum - Underhåll
Uppgradering av kärl i soprummet. - Underhåll
- 2020** ● Nytt lås i östra soprummet - Underhåll
Översyn av värme/temperaturer i lgh - Underhåll
Inköp/installation av två nya TM - Nyinstallation
Efter råd från Kylgruppen har beslutats att inte stänga av VP på vinden sommartid. Styr automatiskt av styrsystemet - Drift
- 2019** ● Brandskydd: motorstyrd el-lucka har installerats - Nyinstallation
- 2018** ● Rengöring via "mekanisk slipning" och spolning av horisontell avlopps-stamm i golvbjälklaget - Underhåll
- 2017** ● Som uppföljning av OVK, riktade åtgärder för att förbättra ventilationen - Uppgradering
Byte av motorventil på fjärrvärme sidan - Nyinstallation
Byte av avloppsrör med spricka i källaren samt spolning husets tre avloppsstammar - Uppgradering
- 2016** ● Ommålning av trapphus samt översyn av armatur - Uppgradering. Ommålning efter installation av de nya lägenhetsdörrarna.
- 2015** ● Byte av dörrfoder till samtliga entrédörrar - Uppgradering
- 2014** ● Slipning av golv i trapphus - Uppgradering

- 2013** ● Okulär besiktning av balkonger
Förstärkt inbrottskydd på porten mot gården
- 2012** ● Fastighetsbesiktning
Brandsyn, ny brandsläckare och installation av brandvarnare i soprum - Nyinstallation
Automatisk belysning i källargångar - Nyinstallation
Bredband - Nyinstallation
- 2011** ● Torkskåp - Nyinstallation
Besiktning av tak, stammar, elsystem
- 2010** ● Torktumlare - Nyinstallation
Fönsterbeslag - Nyinstallation
Genomgång av värmesystemet och byte av termostater - Nyinstallation
- 2009** ● Ventilationsfläkt
- 2008** ● Ny port - Nyinstallation
- 2005** ● Ny värmepump (värmeåtervinningsaggregat) - Nyinstallation
Styr- och reglerutrustning - Uppgradering

Avtal med leverantörer

Service, kontroll av värmecentral	Stockholm Exergi
Ekonomiskt fastighetserviceavtal	SBC
Underhåll av stammar	Solna Högtrycksspolning
Service och underhåll av hiss	Hissgruppen
Vattenleverans, sophämtning	Stockholms Vatten
Brandkontroll service och översyn	Presto
Elnät	Ellevio AB
Elhandel	Skellefteå Kraft AB
Bredbandservice	Tele 2
Takunderhåll	Högalid Takservice
Avfallsåtervinning	PreZero Recycling
Årlig hissbesiktning	KIWA
Service av fönster	Fog och Fönster
Städ av trappuppgångar, tvättstuga, gemensamma utrymmen	FilTeo AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har beslutat om 15% höjning av månadsavgift från 2025-01-01.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 20%.

Förändringar i avtal

KONE avtal uppsagt. Nytt avtal hiss service Hissgruppen

IrenDianaRent HB uppsagt- nytt städavtal FilTeo AB

Telia: 2 företagstelefonabonnemang uppsagda
elis service kontrakt för entree matta uppsagt

Nytt avtal med extern revisor för Bastukatten 13: Bo Revision i Sverige AB, Adnin Ali

Övriga uppgifter

1. Renovering av terrass (lägenhet 1701) fullförd och godkänd enligt bygglov. Särskild besiktningsman tillsatt av styrelsen. Slutligt besiktningsprotokoll godkänt och projektet avslutat 20240625.
2. Brandsäkerhetsöversyn hela huset (senast gjort 2012, brandsläckningsapparat ej tjänlig). Hål i vägg från elrum till förvaringsrum tätat. Brandsäkerhetskontrollschema upprättat.
3. Tvättmaskiner rengjorda och reparerade. Ena torkskåpet fungerar dåligt.
4. Hissen har under året varit i behov av service orsakat av brister i den elektroniska styrningen. På grund av dessa akuta tillfällen har översyn startats om renovering av hissen.
5. Horisontella stammar högtrycksspolade, bottenplanet. Avlopp från tvättstugan och pumpgrop pumpade och rengjorda. Avlopp från tvättstugan hade översvämmats.
6. Sopkärl (10 st rengjorda med högtrycksspolning). Återvinningservice kontrollerad. Soprummen städade. Ersättning från kommunen startad.
7. Alla fönster renoverade med fönsterhakar, dammlister och riktning av de fönster som satt sig.
8. Radonmätning (ska göras vart 10 år, gjord 2010) fullgjord. Godkänt resultat med alla mätningar (9 lägenheter) årsmedelvärde < 40 Bq/m³ (referensårsmedelvärde 200 Bq/m³).
9. Gårdsrenovering, nya möbler, växter. Genomförd av gårdsgruppen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 24 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 014 794	854 487	781 032	779 100
Resultat efter fin. poster	-76 137	14 404	-122 362	103 262
Soliditet (%)	97	98	98	98
Yttre fond	1 393 526	1 694 371	1 481 785	1 269 199
Taxeringsvärde	70 862 000	70 862 000	70 862 000	52 595 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	527	437	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,1	82,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	33	71	0	79
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	58	72	45
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	127	72	68	56
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	21	15	12
Energikostnad per kvm totalyta, kr	201	151	155	113
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

månadskostnader höjs med 15% 20250101. Tillfällig förlust för hissreparation.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	9 179 594	-	-	9 179 594
Upplåtelseavgifter	1 451 336	-	-	1 451 336
Fond, yttre underhåll	1 694 371	-513 431	212 586	1 393 526
Balanserat resultat	59 663	527 835	-212 586	374 912
Årets resultat	14 404	-14 404	-76 137	-76 137
Eget kapital	12 399 368	0	-76 137	12 323 231

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	587 498
Årets resultat	-76 137
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-212 586
Totalt	298 775

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	41 449
Balanseras i ny räkning	340 224

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	1 014 794	854 487
Övriga rörelseintäkter	3	800	18 752
Summa rörelseintäkter		1 015 594	873 239
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-875 015	-608 756
Övriga externa kostnader	9	-125 478	-148 567
Personalkostnader	10	-12 961	-13 412
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-89 456	-103 199
Summa rörelsekostnader		-1 102 910	-873 934
RÖRELSERESULTAT		-87 316	-695
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 179	15 269
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	0	-170
Summa finansiella poster		11 179	15 099
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-76 137	14 404
ÅRETS RESULTAT		-76 137	14 404

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	11 725 720	11 815 176
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 725 720	11 815 176
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 727 720	11 817 176
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 772	0
Övriga fordringar	15	605 195	526 059
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	22 593	0
Summa kortfristiga fordringar		640 560	526 059
Kassa och bank			
Kassa och bank		288 332	283 940
Summa kassa och bank		288 332	283 940
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		928 891	809 999
SUMMA TILLGÅNGAR		12 656 611	12 627 175

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 630 930	10 630 930
Fond för yttre underhåll		1 393 526	1 694 371
Summa bundet eget kapital		12 024 456	12 325 301
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		374 912	59 663
Årets resultat		-76 137	14 404
Summa fritt eget kapital		298 775	74 067
SUMMA EGET KAPITAL		12 323 231	12 399 368
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		95 014	48 071
Skatteskulder		83 182	81 184
Övriga kortfristiga skulder		0	1 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	155 184	97 086
Summa kortfristiga skulder		333 380	227 807
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 656 611	12 627 175

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-87 316	-695
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	89 456	103 199
	2 140	102 504
Erhållen ränta	11 179	15 269
Erlagd ränta	0	-170
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	13 319	117 603
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 333	-3 580
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	105 573	10 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten	103 559	124 457
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-511 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-511 875
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	103 559	-387 418
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	786 240	1 173 658
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	889 799	786 240

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bastukatten 13 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	864 252	717 105
Hysesintäkter lokaler	132 472	116 671
Deb. fastighetsskatt	12 624	15 294
Varmvatten	4 104	4 104
Pantsättningsavgift	1 146	0
Överlåtelseavgift	0	1 313
Administrativ avgift	196	0
Summa	1 014 794	854 487

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	18 752
Övriga intäkter	800	0
Summa	800	18 752

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 355
Städning enligt avtal	34 930	32 450
Besiktningar	17 106	0
Hissbesiktning	2 326	2 169
Brandskydd	44 376	0
Myndighetstillsyn	8 944	0
Gårdkostnader	17 983	8 522
Gemensamma utrymmen	2 638	0
Serviceavtal	12 419	16 947
Mattvätt/Hyrmattor	17 494	16 060
Förbrukningsmaterial	676	2 537
Summa	158 892	80 040

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	2 585
Tvättstuga	12 249	0
Dörrar och lås/porttele	0	1 638
VVS	19 922	5 066
Elinstallationer	10 697	0
Hissar	94 151	0
Vattenskada	0	62 063
Skador/klotter/skadegörelse	10 181	0
Summa	147 200	71 352

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	1 556
Fönster	41 449	0
Summa	41 449	1 556

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	55 539	97 278
Uppvärmning	213 223	121 076
Vatten	70 118	35 572
Sophämtning/renhållning	49 918	57 272
Summa	388 798	311 198

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	57 947	63 653
Kabel-TV	0	18 976
Bredband	38 769	20 759
Fastighetsskatt	41 960	41 222
Summa	138 676	144 610

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	19 723	18 472
Styrelseomkostnader	26 051	0
Fritids och trivselkostnader	625	10 304
Föreningskostnader	11 730	8 632
Förvaltningsarvode enl avtal	63 195	60 654
Pantsättningskostnad	1 720	0
Administration	2 434	6 075
Konsultkostnader	0	39 901
Bostadsrätterna Sverige	0	4 530
Summa	125 478	148 567

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	7 700	7 700
Löner till kollektivanst	2 750	3 162
Arbetsgivaravgifter	2 511	2 550
Summa	12 961	13 412

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	170
Summa	0	170

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 638 625	12 126 750
Årets inköp	0	511 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 638 625	12 638 625
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-823 449	-720 250
Årets avskrivning	-89 456	-103 199
Utgående ackumulerad avskrivning	-912 905	-823 449
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 725 720	11 815 176
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 875 500</i>	<i>1 875 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 242 000	25 242 000
Taxeringsvärde mark	45 620 000	45 620 000
Summa	70 862 000	70 862 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 325	39 325
Utgående anskaffningsvärde	39 325	39 325
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-39 325	-39 325
Utgående avskrivning	-39 325	-39 325
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 727	23 759
Transaktionskonto	117 344	114 094
Borgo räntekonto	484 123	388 207
Summa	605 195	526 059

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	9 525	0
Förutbet bredband	13 068	0
Summa	22 593	0

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	5 299	0
Uppl kostnad Värme	25 620	0
Uppl kostn vatten	6 942	0
Uppl kostnad Sophämtning	7 713	0
Uppl kostnad arvoden	10 700	10 700
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 362	2 500
Förutbet hyror/avgifter	95 548	83 886
Summa	155 184	97 086

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	0	10 370 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Elisabeth Rachlew
Ordförande

Hans Murman
Styrelseledamot

Lars Håkan Henriksson
Styrelseledamot

Vivi Ieva Yvonne Jacobson Libietis
Styrelseledamot

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

BoRevision
Adnin Ali, BoRevision i Sverige AB
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.04.2025 12:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.03.2025 05:56

DOCUMENT ID:

SJQDtq8z6kl

ENVELOPE ID:

rJgvYq8z6ke-SJQDtq8z6kl

DOCUMENT NAME:

Brf Bastukatten 13, 716419-2739 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elisabeth Rachlew erk@kth.se	Signed Authenticated	27.03.2025 09:15 27.03.2025 09:14	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.154.169
2. HANS MURMAN hans@murman.se	Signed Authenticated	27.03.2025 14:24 27.03.2025 14:18	eID Low	Swedish BankID IP: 185.55.10.185
3. Vivi Ieva Yvonne Jacobson Libietis vivi.libietis@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 15:13 28.03.2025 15:10	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.243.172
4. Lars Håkan Henriksson henrikssonhakan4@gmail.com	Signed Authenticated	30.03.2025 09:27 30.03.2025 09:22	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.243.164
5. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	01.04.2025 12:16 31.03.2025 08:08	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.166

* 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 BASTUKATTEN 13, org.nr. 716419-2739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF BASTUKATTEN 13 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-04-16 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 BASTUKATTEN 13 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.04.2025 12:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.03.2025 05:56

DOCUMENT ID:

rJbPt9LfpJl

ENVELOPE ID:

ryvt5Lza1g-rJbPt9LfpJl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse digitalt.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	01.04.2025 12:16 01.04.2025 12:15	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.166

* 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