

**Årsredovisning**  
för  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**KATTRYGGEN 14**

716417-9843

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KATTRYGGEN 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Fastighet Kattryggen 14, Org.nr. 716417-9843, Brännkyrkagatan 38, Stockholm. Byggnaden uppfördes 1856. Bostadsrättsföreningen registrerades 1982 och har 10 lägenheter, totalt 669,1kvm.

Föreningen äger marken.

Underhållsplan finns.

Föreningens stadgar antogs 2017-09-12.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Eric Thunfors	Styrelseledamot/Ordförande
Bibi Eberstein	Styrelseledamot
Martin Vallin	Styrelseledamot
Mikael Koppelman	Styrelseledamot/Ekonomiansvarig

Betalning av fakturor och handläggning av månadsavgifter har gjorts av Mikael Koppelman  
Ordförandeskapet har varit Eric Thunfors

### Revisor

Revisor är Lisa Plars och årsredovisningen för 2024 upprättas av Exacto AB.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2024.

Ingen andrahandsuthyrning under året.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

### Verksamhetsberättelse 2024 Brf Kattryggen 14

Under 2024 har styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kattryggen 14 arbetat aktivt med att underhålla och förbättra föreningens fastighet och närmiljö.

Ett initiativ för att främja kompostering på gården genomfördes. Tyvärr ledde detta inledningsvis till problem med råttor, vilket krävde insatser från Anticimex. Situationen åtgärdades genom inköp och rattsäkning av en ny kompost.

För att öka säkerheten på gården installerades ett säkerhetsgaller i brunnen.

Ventilationen i soprummet har förbättrats genom installation av en fläkt, vilket bidrar till en bättre luftmiljö.

Åtgärder har även vidtagits för att hantera fuktproblematik i källaren i nummer 38 genom utplacering av torrbollar. Resultaten är positiva, men regelbunden tillsyn och byte av bollarna är nödvändigt.

Den återkommande problematiken med den påbackade stuprännan på gatan åtgärdades under året med hjälp av professionell hantverkare. Samtal har även inletts med Coop i syfte att uppmärksamma deras leverantörer på vikten av försiktig körning på gatan.

Slutligen tvingades föreningen att såga ner ett ruttet träd på den övre gården av säkerhetsskäl.

Styrelsen kommer fortsatt att arbeta för en trivsamt och välskött boendemiljö för alla medlemmar.

Under 2024 så har en överlåtelse skett av lägenhet 1301. Vi hälsar de nya medlemmarna välkomna!

#### **Barnvagnsrummet ändras till uthyrningsrum**

Erika Vallin hyr sedan sommaren 2023 det gamla barnvagnsrummet. Hon har renoverat rummet som nu är kontor. Hyran 2000 kronor per månad.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	545	533	383	383	383
Resultat efter finansiella poster	6	-73	-200	-123	35
Soliditet (%)	66	65	91	88	91
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	778	778	573	573	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 994	2 086	280	309	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 994	2 086	280	309	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	151	32	-218	-103	0
Räntekänslighet (%)	3	3	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	328	289	265	254	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	98	100	100	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhållsfond ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 103 882	525 994	1 270 311	-72 574	<b>2 827 613</b>
Disposition av föregående års resultat:		90 600	-163 174	72 574	<b>0</b>
Årets resultat				6 465	<b>6 465</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 103 882</b>	<b>616 594</b>	<b>1 107 137</b>	<b>6 465</b>	<b>2 834 078</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 107 137
årets vinst	6 465
	<b>1 113 602</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	90 600
i ny räkning överföres	1 023 002
	<b>1 113 602</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	544 680	532 680
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>544 680</b>	<b>532 680</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-386 373	-468 044
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-94 242	-94 242
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-480 615</b>	<b>-562 286</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>64 065</b>	<b>-29 606</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	3 718	7 469
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-61 318	-50 437
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-57 600</b>	<b>-42 968</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 465</b>	<b>-72 574</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 465</b>	<b>-72 574</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>6 465</b>	<b>-72 574</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 836 262	3 911 440
Inventarier, verktyg och installationer	8	78 878	97 942
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 915 140</b>	<b>4 009 382</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 915 140</b>	<b>4 009 382</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	653	12 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	13 313	12 286
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>13 966</b>	<b>24 892</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	355 869	310 546
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>355 869</b>	<b>310 546</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>369 835</b>	<b>335 438</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 284 975</b>	<b>4 344 819</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		1 103 882	1 103 882
Fond för yttre underhåll		616 594	525 994
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 720 476</b>	<b>1 629 876</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 107 137	1 270 311
Årets resultat		6 465	-72 574
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 113 602</b>	<b>1 197 737</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 834 079</b>	<b>2 827 613</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	630 000	1 228 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>630 000</b>	<b>1 228 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	704 250	167 450
Skatteskulder		32 190	31 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	84 456	90 176
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>820 896</b>	<b>288 706</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 284 975</b>	<b>4 344 819</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		64 065	-29 606
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		94 242	94 242
Erhållen ränta		3 718	7 469
Erlagd ränta		-61 836	-50 022
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>100 189</b>	<b>22 083</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		12 000	-12 000
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 027	425
Förändring av kortfristiga skulder		-4 139	-98 473
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>107 023</b>	<b>-87 965</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 112 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-1 112 500</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-61 700	1 334 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-61 700</b>	<b>1 334 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>45 323</b>	<b>133 785</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		310 546	176 761
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>355 869</b>	<b>310 546</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Pågående ombyggnad

Ny, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

#### Långfristiga skulder

Lån som förfaller till omförhandling under de närmaste 12månaderna, redovisas som kortfristigt.

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6%.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 630kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

### Anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 100år från färdigställandetiden.

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	År	%	Slutår
Byggnader	Linjär	100	1	2073
Fasader	Linjär	25	4	2034
Relining	Linjär	25	4	2048
Internet	Linjär	10	10	2022
Tvättstuga	Linjär	20	5	2028

## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	520 680	520 680
Hyror lokaler	24 000	12 000
	<b>544 680</b>	<b>532 680</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband.

## Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	150 679	135 101
Övriga kostnader	34 558	43 843
Löpande underhåll	28 008	116 651
El	25 549	23 347
Vatten	43 221	35 084
Städning och renhållning	26 248	36 373
Fastighetsförsäkring	33 461	31 702
Redovisningstjänster	23 093	25 260
Revision	5 256	4 792
Fastighetsskatt	16 300	15 890
	<b>386 373</b>	<b>468 043</b>

## Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	17 037	17 037
Relining	44 500	44 500
Tvättstuga	19 064	19 064
Fasader	13 641	13 641
	94 242	94 242

## Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar	3 718	7 469
	<b>3 718</b>	<b>7 469</b>

## Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader	61 318	50 437
	<b>61 318</b>	<b>50 437</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärden byggnader	3 157 275	2 044 775
Anskaffningsvärden mark	1 845 722	1 845 722
Nyanskaffningar	0	1 112 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 002 997</b>	<b>5 002 997</b>
Ingående avskrivningar	-1 091 557	-1 016 379
Årets avskrivningar	-75 178	-75 178
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 166 735</b>	<b>-1 091 557</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 836 262</b>	<b>3 911 440</b>
Taxeringsvärden byggnader och mark	30 200 000	30 200 000
	<b>30 200 000</b>	<b>30 200 000</b>
Bokfört värde byggnader	1 990 540	2 065 718
Bokfört värde mark	1 845 722	1 845 722
	<b>3 836 262</b>	<b>3 911 440</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	423 775	423 775
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>423 775</b>	<b>423 775</b>
Ingående avskrivningar	-325 833	-306 769
Årets avskrivningar	-19 064	-19 064
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-344 897</b>	<b>-325 833</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>78 878</b>	<b>97 942</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	653	606
Övriga poster	0	12 000
	<b>653</b>	<b>12 606</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Bostadsrätterna	5 626	4 090
Länsförsäkringar	4 090	5 332
Internet	3 597	2 864
	<b>13 313</b>	<b>12 286</b>

### Not 11 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	355 869	310 546
	<b>355 869</b>	<b>310 546</b>

### Not 12 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Nya lån	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	4,25	2026-03-30	630 000	0	0	630 000
			<b>630 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>630 000</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek lånenummer 175161	5,19	3 mån rörlig	147 750	167 450
Stadshypotek	4,29	2025-03-30	556 500	598 500
			<b>704 250</b>	<b>765 950</b>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 025 750kr.

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	33 834	38 336
Upplupna räntekostnader	1 683	2 201
Upplupen värme	19 863	20 421
Redovisning och revision	16 340	16 340
Övriga upplupna kostnader och intäkter	12 736	12 879
	<b>84 456</b>	<b>90 177</b>

### Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 022 000	2 022 000
	<b>2 022 000</b>	<b>2 022 000</b>

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Eric Thunfors

Bibi Eberstein

Martin Vallin

Mikael Koppelman

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lisa Plars  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

09.06.2025 08:45

**SENT BY OWNER:**

Sara Myhrgren · 27.05.2025 13:23

**DOCUMENT ID:**

BJbFje7Xzeg

**ENVELOPE ID:**

HkxYsxQ7Mle-BJbFje7Xzeg

**DOCUMENT NAME:**

ÅR för sign BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KATTRYGGE  
N 14 för 20240101-20241231.pdf

14 pages

**SHA-512:**

037f109ad3f82f1bacf5018d606f1cc003e7132207ef7a6  
6a9600788159a79f98bda12472604dd35c78591e3de4e  
6159a79ef9894dfb0025a7370f31af35cdfa

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mona Katharina Maria Ebbersten bibl@cafemariaberget.se	 Signed Authenticated	27.05.2025 14:39 27.05.2025 14:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/05/11) IP: 37.3.29.100
2. Erik David Wilhelm Thunfors ericthunfors@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 17:01 27.05.2025 14:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/09/13) IP: 193.203.12.82
3. Mikael Koppelman mikael@koppelman.se	 Signed Authenticated	28.05.2025 20:08 28.05.2025 20:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/03/24) IP: 145.14.124.117
4. Karl Martin Vallin martin@martinvallin.com	 Signed Authenticated	08.06.2025 14:10 08.06.2025 14:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/11/18) IP: 145.14.124.85
5. LISA PLARS lisa.plars@plars.org	 Signed Authenticated	09.06.2025 08:45 09.06.2025 08:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/08/11) IP: 46.162.101.147

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this 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