

# Årsredovisning 2024

Brf Kattryggen 22

769627-9756



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kattryggen 22

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. 16</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 Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-04-14.

### 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    |
|----------------------|---------|-----------|
| Brf Kattryggen 22    | 2014    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1954

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 284 kvm och 1 lokal om 172 kvm. Byggnadernas totalyta är 1456 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Mattias Fällström                 | Ordförande      |
| Maria Ellinor Leontine Danielsson | Styrelseledamot |
| Natalie Ahmadizadeh               | Styrelseledamot |

Peter Elfven och Amin Zamayeri har under året flyttat från föreningen och därmed avgått som styrelseledamöter.

### Valberedning

Annika Hamngren

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen genom två ledamöter i förening

### Revisorer

|                  |         |                  |
|------------------|---------|------------------|
| Daniel Johansson | Revisor | Conseil Revision |
|------------------|---------|------------------|

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024

Rivning av trall och nytt tätskikt på innergården
- 2023

Nytt tätskikt och fuktsäkerhetsåtgärder på innergård  
OVK-besiktning av lokal
- 2022

Radonmätning  
Renspolning av köks- och avloppsstammar
- 2021

EnergideklARATION
- 2020-2021

OVK samt åtgärder av anmärkningar
- 2018-2019

Byte av elstigare och ämtertavlor från enfass till trefas (Elcompaniet i Mälardalen)  
Trapphusrenovering, nya säkerhetsdörrar, marmorering av väggar samt ådringsmålning av snickerier. Tvätt och polering av stengolv trapphus och kompletterande stenarbeten med bl.a. nya barnvagnsramp. Nya snickerier och belysning i entré och trapphus. Renovering av porten med nya beslag och handtag.
- 2018

Renovering av hiss - ny maskin, automatik och hisskorg (St Eriks Hiss)
- 2017-2019

målning fönster utsida, rekonditionering o korrosionbehandling av värmesystemet, hissrenovering, trapphusrenovering

Planerade underhåll

- 2024-2026

Renovering och upprustning av soprum
- 2025

Stamspolning avloppsstammar

Avtal med leverantörer

|                                          |                           |
|------------------------------------------|---------------------------|
| Ekonomisk förvaltning                    | Nabo                      |
| Fastighetsskötsel                        | Driftia                   |
| Driftservice fastighetshiss              | St Eriks hiss             |
| Städning av trapphus och gemensamma ytor | Aktiv servicepartner AB   |
| Låsservice                               | Låsmakarna Great Security |
| Snöskottning                             | Roseb AB                  |

Övrig verksamhetsinformation

Under året har ett större antal lägenheter försålts än vad som har varit genomsnittligt för föregående år. Orsakerna har varit varierande och individuellt betingade. Vi hälsar särskilt nya medlemmar välkomna till föreningen!

Som en följd av att nya medlemmar har flyttat in i lägenheter där det både funnits en vilja hos nya medlemmar och ett visst renoveringsbehov i lägenheterna har styrelsen handlagt ett större antal renoveringsärenden jämfört med föregående år.

Bland medlemmar som lämnat föreningen under året finns föreningens mångåriga ordförande. Styrelsen har under året konstituerat om sig och utsett ny ordförande. Styrelsesuppleanter har under året gått upp som ordinarie ledamöter i styrelsen. Med ett framtidsperspektiv bedömer nuvarande styrelse att det behövs ett ökat engagemang och beredskap bland medlemmarna att åta sig styrelseuppdrag.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen beslutade under andra halvan av år 2024 om höjning av månadsavgifter per den 1 januari 2025. Detta mot bakgrund av att bundna lån till förmånliga räntevillkor löpt ut och därmed träffats av ett högt ränteläge mot bakgrund av de senaste årens inflation.

Styrelsen har följt den underhållsplan som upprättades 2017. Under 2018-2019 genomfördes en helrenovering av fastighetens inre samt byte av hissmaskin och hisskorg. Renoveringen finansierades genom lån, med en plan om årlig amortering. Intäkten från lokalhyresgästens hyresbetalning är betydelsefull för föreningens ekonomi. Efter en följd av vintersäsonger där vatteninträngningar ägt rum i lokalen beslutade styrelsen om rivning av trall och nytt tätskikt för att säkerställa tätt tak till hyreslokalen. Detta blev en kostsam åtgärd som bedöms vara lönsam på sikt. Mot denna bakgrund av denna åtgärd i kombination med ränteläget under 2024 har amortering inte varit möjlig för 2024. Ambitionen är, med reservation för osäkerheter kopplat till framtida ränteläge, att återuppta årlig amortering på föreningens lån enligt ursprunglig plan.

### Förändringar i avtal

Föreningen har, i likhet med tidigare år, samarbetet med i stort sett samma företag som tidigare. Detta gäller Nabo, avseende ekonomisk förvaltning samt Driftia avseende fastighetsskötsel. Styrelsen beslutade att teckna snöskottningsavtal inför vintersäsongen 2024/25 mot bakgrund av tidigare vintrar då sådant avtal saknats.

### Övriga uppgifter

Under året har 6 överlåtelser skett. Antalet medlemmar uppgick vid räkenskapsårets slut till 32.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 348 467  | 1 284 365  | 1 119      | 1 028      |
| Resultat efter fin. poster                         | -373 835   | -484 184   | -159       | -164       |
| Soliditet (%)                                      | 81         | 81         | 81         | 81         |
| Yttre fond                                         | 559 000    | 445 000    | 331 000    | 217 000    |
| Taxeringsvärde                                     | 61 991 000 | 61 991 000 | 61 991 000 | 43 986 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 619        | 596        | 563        | 563        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 59,0       | 59,1       | 64,2       | 70,3       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 9 294      | 9 294      | 9 294      | 9 320      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 8 196      | 8 196      | 8 196      | 8 219      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -19        | -94        | 129        | 126        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 36         | 25         | 28         | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 188        | 170        | 152        | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 34         | 27         | 22         | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 259        | 222        | 202        | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,94       | 2,30       | 1,03       | 0,95       |
| Räntekänslighet (%)                                | 15,01      | 15,60      | 16,51      | 16,55      |

**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 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

Det negativa resultatet orsakades bland annat av att ett av föreningens lån gick ut under 2024 då räntan låg på en hög nivå. För att kompensera för ökade kostnader höjdes avgiften med 15% från 1/1 2025.

Förändringar i eget kapital

|                       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS |          | DISPONERING AV |            |
|-----------------------|----------------------------------|----------|----------------|------------|
|                       | 2023-12-31                       | RESULTAT | ÖVRIGA POSTER  | 2024-12-31 |
| Insatser              | 58 003 963                       | -        | -              | 58 003 963 |
| Upplåtelseavgifter    | 7 364                            | -        | -              | 7 364      |
| Fond, yttre underhåll | 445 000                          | -        | 114 000        | 559 000    |
| Balanserat resultat   | -5 908 766                       | -484 184 | -114 000       | -6 506 950 |
| Årets resultat        | -484 184                         | 484 184  | -373 835       | -373 835   |
| Eget kapital          | 52 063 376                       | 0        | -373 835       | 51 689 542 |

Resultatdisposition

|                                                           |                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:    |                   |
| Balanserat resultat                                       | -6 506 950        |
| Årets resultat                                            | -373 835          |
| <b>Totalt</b>                                             | <b>-6 880 785</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: |                   |
| Reservering fond för yttre underhåll                      | 114 000           |
| Balanseras i ny räkning                                   | -6 994 785        |
|                                                           | <b>-6 880 785</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          | 1 348 467         | 1 284 365         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | -0                | 9 214             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 348 467</b>  | <b>1 293 579</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -861 796          | -1 026 640        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -98 584           | -75 015           |
| Personalkostnader                                 | 9          | -71 252           | -65 282           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -346 647          | -346 668          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 378 280</b> | <b>-1 513 605</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>-29 813</b>    | <b>-220 026</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 6 294             | 10 588            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -350 316          | -274 746          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-344 022</b>   | <b>-264 158</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-373 835</b>   | <b>-484 184</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-373 835</b>   | <b>-484 184</b>   |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 11  | 63 166 602 | 63 508 674 |
| Maskiner och inventarier                     | 12  | 0          | 4 575      |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 63 166 602 | 63 513 249 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 63 166 602 | 63 513 249 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 5 174      | 2 767      |
| Övriga fordringar                            | 13  | 717 547    | 727 997    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14  | 48 795     | 56 781     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 771 516    | 787 545    |
| Kassa och bank                               |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 8 180      | 8 082      |
| Summa kassa och bank                         |     | 8 180      | 8 082      |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 779 696    | 795 627    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 63 946 298 | 64 308 876 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL                                 |     |            |            |
| Bundet eget kapital                          |     |            |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 58 011 327 | 58 011 327 |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 559 000    | 445 000    |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 58 570 327 | 58 456 327 |
| Fritt eget kapital                           |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | -6 506 950 | -5 908 766 |
| Årets resultat                               |     | -373 835   | -484 184   |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -6 880 785 | -6 392 951 |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |     | 51 689 542 | 52 063 376 |
| Långfristiga skulder                         |     |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 0          | 5 233 333  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 0          | 5 233 333  |
| Kortfristiga skulder                         |     |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 11 933 333 | 6 700 000  |
| Leverantörsskulder                           |     | 122 890    | 112 343    |
| Skatteskulder                                |     | 14 707     | 15 826     |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | -623       | -1         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 186 449    | 183 999    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 12 256 756 | 7 012 167  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | 63 946 298 | 64 308 876 |

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                  | 2024     | 2023     |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Den löpande verksamheten                                                 |          |          |
| Rörelseresultat                                                          | -29 813  | -220 026 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |          |          |
| Årets avskrivningar                                                      | 346 647  | 346 668  |
|                                                                          | 316 834  | 126 642  |
| Erhållen ränta                                                           | 6 294    | 10 588   |
| Erlagd ränta                                                             | -353 253 | -264 476 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -30 125  | -127 246 |
| Förändring i rörelsekapital                                              |          |          |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | 5 452    | -15 490  |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | 14 193   | 88 382   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | -10 479  | -54 355  |
| Investeringsverksamheten                                                 |          |          |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | 0        | 0        |
| Finansieringsverksamheten                                                |          |          |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | 0        | 0        |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | -10 479  | -54 355  |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 729 781  | 784 136  |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 719 302  | 729 781  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kattryggen 22 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.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.  
I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, 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 % |
|---------|-----|

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

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  | 795 180   | 765 065   |
| Hysesintäkter, lokaler | 553 140   | 519 300   |
| Övriga intäkter        | 147       | 0         |
| Summa                  | 1 348 467 | 1 284 365 |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024      | 2023         |
|-------------------------|-----------|--------------|
| Öres- och kronutjämning | -0        | -0           |
| Elprisstöd              | 0         | 9 214        |
| <b>Summa</b>            | <b>-0</b> | <b>9 214</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024           | 2023          |
|------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsskötsel      | 43 054         | 44 336        |
| Städning               | 41 328         | 43 938        |
| Besiktning och service | 6 281          | 8 878         |
| Trädgårdsarbete        | 0              | 295           |
| Snöskottning           | 90 250         | -38 875       |
| <b>Summa</b>           | <b>180 913</b> | <b>58 572</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|                             | 2024           | 2023           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                | 8 016          | 4 124          |
| Tvättstuga                  | 15 592         | 15 211         |
| Soprum/miljöanläggning      | 2 335          | 0              |
| Dörrar och lås/porttele     | 17 050         | 3 323          |
| VA                          | 8 188          | 0              |
| El                          | 5 563          | 0              |
| Hissar                      | 16 628         | 13 456         |
| Gård/markytor               | 33 999         | 335 494        |
| Temp. rep und eller projekt | 26 953         | 93 281         |
| <b>Summa</b>                | <b>134 324</b> | <b>464 889</b> |

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 52 753         | 35 681         |
| Uppvärmning  | 274 392        | 247 165        |
| Vatten       | 49 945         | 39 959         |
| Sophämtning  | 59 772         | 65 298         |
| <b>Summa</b> | <b>436 862</b> | <b>388 103</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 26 165         | 23 875         |
| Kabel-TV               | 7 392          | 6 944          |
| Fastighetsskatt        | 76 140         | 84 257         |
| <b>Summa</b>           | <b>109 697</b> | <b>115 076</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024          | 2023          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial         | 4 441         | 0             |
| Revisionsarvoden             | 21 875        | 21 875        |
| Övriga förvaltningskostnader | 25 248        | 9 976         |
| Ekonomisk förvaltning        | 47 020        | 43 164        |
| <b>Summa</b>                 | <b>98 584</b> | <b>75 015</b> |

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024          | 2023          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 57 300        | 52 500        |
| Sociala avgifter | 13 952        | 12 782        |
| <b>Summa</b>     | <b>71 252</b> | <b>65 282</b> |

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 350 316        | 274 688        |
| Övriga räntekostnader                               | 0              | 58             |
| <b>Summa</b>                                        | <b>350 316</b> | <b>274 746</b> |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 65 900 600        | 65 900 600        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>65 900 600</b> | <b>65 900 600</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -2 391 926        | -2 049 854        |
| Årets avskrivning                             | -342 072          | -342 072          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 733 998</b> | <b>-2 391 926</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>63 166 602</b> | <b>63 508 674</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>31 693 814</i> | <i>31 693 814</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 19 437 000        | 19 437 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 42 554 000        | 42 554 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>61 991 000</b> | <b>61 991 000</b> |

| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 45 909         | 45 909         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>45 909</b>  | <b>45 909</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -41 334        | -36 738        |
| Avskrivningar                         | -4 575         | -4 596         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-45 909</b> | <b>-41 334</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>       | <b>4 575</b>   |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto               | 6 425          | 6 298          |
| Nabo Klientmedelskonto    | 269 692        | 270 339        |
| Borgo                     | 441 429        | 451 360        |
| <b>Summa</b>              | <b>717 547</b> | <b>727 997</b> |



NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2 219      | 2 191      |
| Fastighetsskötsel                                   | 2 532      | 3 660      |
| El                                                  | 7 353      | 17 323     |
| Försäkringspremier                                  | 21 664     | 18 760     |
| Kabel-TV                                            | 1 877      | 1 848      |
| Förvaltning                                         | 13 150     | 12 999     |
| Summa                                               | 48 795     | 56 781     |

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek        | 2025-11-17               | 3,16 %                  | 1 500 000           | 1 500 000           |
| Nordea Hypotek        | 2025-09-17               | 0,77 %                  | 5 233 333           | 5 233 333           |
| Nordea Hypotek        | 2025-09-23               | 3,04 %                  | 5 200 000           | 5 200 000           |
| Summa                 |                          |                         | 11 933 333          | 11 933 333          |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 11 933 333          | 6 700 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 933 333 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, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 4 572      | 7 598      |
| El                                                  | 2 321      | 4 651      |
| Uppvärmning                                         | 36 660     | 37 425     |
| Utgiftsräntor                                       | 15 651     | 18 588     |
| Vatten                                              | 4 215      | 3 377      |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 123 030    | 112 360    |
| Summa                                               | 186 449    | 183 999    |

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 15 700 000 | 15 700 000 |

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Maria Ellinor Leontine Danielsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Mattias Fällström  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Natalie Ahmadizadeh  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Conseil Revision  
Daniel Johansson  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Kattryggen 22  
Org.nr. 769627-9756

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kattryggen 22 för år 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 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 revisionssed 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 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 upphöra med 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. Risker 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kattryggen 22 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 räkenskaperna. 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 överträdelser 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.

Stockholm den 2025-

Daniel Johansson

Auktoriserad revisor