



Välkommen till årsredovisningen för Brf Katthuvudet 37

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Katthuvudet 37	2007	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova Agency AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1968 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1968.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 900 kvm och 5 lokaler om 1 350 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 250 kvm.

Styrelsens sammansättning

Björn Extergren	Ordförande
Alexander Ståhle	Styrelseledamot
Björn Per Anders Johansson	Styrelseledamot
Matilda Sunnqvist	Styrelseledamot
Per Annebäck	Styrelseledamot
Stefan Berg	Styrelseledamot
Torbjörn Edlund	Styrelseledamot
Sofia Isegård	suppleant
Erik Ludvig Edgren	Suppleant

Valberedning

Mats Broman
Lisbeth Johansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelse

Revisorer

Niklas Feiff Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-12. vi beslutade om kapitaltillskott.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.

Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering fasad mot gården Tavastgatan
Stuprör mot gården Tavastgatan
Takbrunnar på båda fastigheterna
- 2025** ● Uppdaterat kodlås Bastugatan (förhindra inbrott i trapphus)
Inspektion och spolning stammar
översyn trapphus belysningar
Foder kring rör i garage och tvättstuga
Frostskador på betong balkonger och skiljeväggar Batugatan
Renovering hissars motorer
Ventilationsarbete
Renovering skadegörelse (klotter)
Renovering rörstam Akaidoklubben
Renovering byte av belysning kontorslokal
Brandlarm i trapphus och garage

Avtal med leverantörer

Hissarna	Elevate
Hus skötsel	POS fastighetsvård
Rör och stammar	St Eriks rör
Ventilation	Rewentor

Övrig verksamhetsinformation

Huset kräver underhåll, mycket görs och mycket kommer behövas göras. Närmast står gårdsfasaden med balkonger Bastugatan som börjat få skador. Offferter ligger ute.

Mycket skadegörelse på fastighet i form av klotter och inbrott som vi löpande måste åtgärda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt extra stämma 12/ 2025 kommer föreningen genomföra kapitaltillskott för att betala av delar av lån. Ligger nu hos hyresnämnden för att bli klart med datum.

Föreningens lån har lagts om.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 882 473	3 872 394	3 764 282	3 230 336
Resultat efter fin. poster	360 374	323 068	691 764	364 984
Soliditet (%)	71	70	70	-
Yttre fond	3 297 596	2 802 430	1 658 890	1 482 000
Taxeringsvärde	104 580 000	105 180 000	105 180 000	47 864 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	774	774	750	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	37,9	37,9	38	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 984	14 258	14 550	14 982
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 175	9 390	9 592	-
Sparande / kvm totalyta, kr	486	545	672	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	47	50	54	67
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	141	158	132	123
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	33	17	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	219	240	204	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,41	2,72	-	-
Räntekänslighet (%)	18,07	18,43	19	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	57 180 341	-	-	57 180 341
Upplåtelseavgifter	16 139 102	-	-	16 139 102
Fond, yttre underhåll	2 802 430	-332 834	828 000	3 297 596
Balanserat resultat	-10 062 137	655 902	-828 000	-10 234 235
Årets resultat	323 068	-323 068	360 374	360 374
Eget kapital	66 382 804	0	360 374	66 743 178

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 406 235
Årets resultat	360 374
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-828 000
Totalt	-9 873 861

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	300 804
Balanseras i ny räkning	-9 573 057

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 882 474	3 872 394
Övriga rörelseintäkter	3	1 308	2 478
Summa rörelseintäkter		3 883 782	3 874 872
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 816 745	-1 810 396
Övriga externa kostnader	9	-165 795	-121 667
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-917 996	-917 520
Summa rörelsekostnader		-2 900 535	-2 849 582
RÖRELSERESULTAT		983 247	1 025 289
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		23 787	49 241
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-646 660	-751 462
Summa finansiella poster		-622 873	-702 221
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		360 374	323 068
ÅRETS RESULTAT		360 374	323 068

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	87 863 322	88 660 578
Markanläggningar	12	2 028 879	2 085 243
Maskiner och inventarier	13	309 971	202 742
Summa materiella anläggningstillgångar		90 202 172	90 948 563
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		90 202 172	90 948 563
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		46 655	57 212
Övriga fordringar	14	619	121 507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	62 879	51 679
Summa kortfristiga fordringar		110 153	230 398
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 105 252	3 854 222
Summa kassa och bank		4 105 252	3 854 222
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 215 405	4 084 620
SUMMA TILLGÅNGAR		94 417 577	95 033 183

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 319 443	73 319 443
Fond för yttre underhåll		3 297 596	2 802 430
Summa bundet eget kapital		76 617 039	76 121 873
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 234 235	-10 062 137
Årets resultat		360 374	323 068
Summa ansamlad förlust		-9 873 861	-9 739 069
SUMMA EGET KAPITAL		66 743 178	66 382 804
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 095 000	5 985 000
Summa långfristiga skulder		13 095 000	5 985 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 475 000	21 105 000
Leverantörsskulder		107 210	124 151
Skatteskulder		5 624	27 241
Övriga kortfristiga skulder		485 528	905 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	506 037	503 068
Summa kortfristiga skulder		14 579 399	22 665 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 417 577	95 033 183

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	983 247	1 025 289
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	917 996	917 520
	1 901 243	1 942 809
Erhållen ränta	23 787	49 241
Erlagd ränta	-649 325	-765 434
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 275 705	1 226 616
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	120 245	-75 808
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-453 315	495 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten	942 635	1 645 829
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-171 605	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-171 605	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-520 000	-555 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-520 000	-555 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	251 030	1 090 829
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 854 222	2 763 393
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 105 252	3 854 222

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Katthuvudet 37 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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, 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:

Stomme och grund	0,63 %
Fasader	2,87 %
Byggnad	6,82 %
Yttertak	2,82 %
Restpost	6,82 %
Hissar	7,09 %
Stamledningar Värme	7,02 %
Ventilation	4,00 %
Fönster	2,00 %
Markanläggningar	2,50 %
Installationer	1,67 - 10,00 %

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 1 724 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 424 712	1 424 712
Hysesintäkter lokaler	326 664	321 600
Hysesintäkter lokaler, moms	1 579 116	1 554 636
Hysesintäkter garage	176 500	179 400
Hysesintäkter garage, moms	166 128	149 016
Hysesintäkter p-plats	11 232	11 232
Hysesintäkter övr objekt	0	50 583
Deb. fastighetskatt, moms	137 484	133 716
Intäkter kabel-TV	45 540	45 540
El, moms	0	1 122
Elintäkter laddstolpe moms	4 398	0
Påminnelseavgift	240	360
Dröjsmålsränta	266	0
Pantsättningsavgift	2 352	0
Överlåtelseavgift	5 880	0
Administrativ avgift, moms	735	0
Administrativ avgift	245	0
Andrahandsuthyrning	980	478
Öres- och kronutjämning	2	-1
Summa	3 882 474	3 872 394

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	1 308	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 478
Summa	1 308	2 478

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	73 711	73 720
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 393	4 298
Städning enligt avtal	71 991	70 422
Sotning	4 868	3 094
Besiktningar	0	26 483
Hissbesiktning	4 577	0
Brandskydd	0	4 856
Serviceavtal	9 107	11 600
Serviceavtal, hissar	10 888	0
Summa	176 534	194 473

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	15 451	49 783
Bostadsrättslägenheter	10 000	0
Tvättstuga	5 770	0
Dörrar och lås/porttele	43 217	23 096
VVS	50 584	0
Värmeanläggning/undercentral	0	3 452
Ventilation	0	104 371
Elinstallationer	9 708	0
Hissar	59 999	18 285
Tak	0	10 021
Garage/parkering	15 277	34 806
Summa	210 006	243 813

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	332 834
VVS	76 506	0
Ventilation	109 071	0
Tak	115 228	0
Summa	300 804	332 834

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	151 271	143 846
Uppvärmning	455 581	454 844
Vatten	104 202	94 533
Sophämtning/renhållning	35 516	44 640
Summa	746 570	737 863

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	82 509	69 835
Självrisk	61 760	0
Kabel-TV	52 041	52 288
Bredband	1 068	0
Fastighetsskatt	185 452	179 290
Summa	382 830	301 413

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 779	0
Juridiska åtgärder	52 183	0
Inkassokostnader	1 036	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 686	42 641
Förvaltningsarvode enl avtal	51 122	48 678
Överlåtelsekostnad	5 880	0
Pantsättningskostnad	2 940	0
Administration	20 576	22 262
Konsultkostnader	0	8 086
Bostadsrätterna Sverige	5 592	0
Summa	165 795	121 667

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	646 019	743 073
Dröjsmålsränta	31	7 869
Kostnadsränta skatter och avgifter	610	520
Summa	646 660	751 462

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	99 047 656	99 047 656
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	99 047 656	99 047 656
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 387 078	-9 589 822
Årets avskrivning	-797 256	-797 256
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 184 334	-10 387 078
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	87 863 322	88 660 578
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 774 000</i>	<i>39 774 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 200 000	43 800 000
Taxeringsvärde mark	56 380 000	61 380 000
Summa	104 580 000	105 180 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 826 864	2 826 864
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 826 864	2 826 864
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-741 621	-685 257
Årets avskrivning	-56 364	-56 364
Utgående ackumulerad avskrivning	-797 985	-741 621
Utgående restvärde enligt plan	2 028 879	2 085 243

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 091 200	1 091 200
Årets inköp	171 605	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 262 805	1 091 200
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-888 458	-824 558
Årets avskrivning	-64 376	-63 900
Utgående ackumulerad avskrivning	-952 834	-888 458
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	309 971	202 742

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	619	120 484
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 023
Summa	619	121 507

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	2 854	2 824
Förutbet försäkr premier	46 438	36 069
Förutbet kabel-TV	13 231	12 786
Förutbet bredband	356	0
Summa	62 879	51 679

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-09-19	2,70 %	5 985 000	6 125 000
Nordea Hypotek AB	2028-09-20	2,79 %	5 985 000	6 125 000
Nordea	2026-09-16	2,32 %	7 230 000	7 350 000
Nordea	2027-09-15	2,61 %	7 370 000	7 490 000
Summa			26 570 000	27 090 000
Varav kortfristig del			13 475 000	21 105 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 970 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	13 572	4 273
Uppl kostnad Fastskött entrepr	5 974	5 974
Uppl kostnad Städning entrepr	5 185	5 065
Uppl kostn el	14 146	18 432
Uppl kostnad Värme	63 272	62 212
Uppl kostn räntor	23 321	3 558
Uppl kostn vatten	16 640	15 769
Uppl kostnad Sophämtning	5 377	7 440
Upplu kostnad förvaltning	4 261	4 058
Uppl ränta bokslut	0	22 428
Förutbet hyror/avgifter	327 289	324 859
Övriga uppl kostn och förutb int	0	29 000
Beräkn arvode revision	27 000	0
Summa	506 037	503 068

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	39 100 000	39 100 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	39 100 000	39 100 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

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

Alexander Ståhle
Styrelseledamot

Björn Extergren
Ordförande

Björn Per Anders Johansson
Styrelseledamot

Matilda Sunnqvist
Styrelseledamot

Per Annebäck
Styrelseledamot

Stefan Berg
Styrelseledamot

Torbjörn Edlund
Styrelseledamot

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

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 13:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.04.2026 11:09

DOCUMENT ID:

SkRnR3Ep-x

ENVELOPE ID:

ry020nN6Zx-SkRnR3Ep-x

DOCUMENT NAME:

Brf Katthuvudet 37, 769615-3134 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

859fdbbc9135ec6ec1d36beb85eba35923016b11c546a2fc0924e990e6a7fa7d7938098087f4d646f2190ce28392b067f63ae50f78279a0bcb1df23886dce233

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. BJÖRN STURE EXTERGRE N bjorn.extergren@bukowski.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 13:29 21.04.2026 13:27	eID Low	Swedish BankID IP: 83.145.30.195
2. Victor Alexander Ståhle alexander.stahle@spacescape.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 14:23 21.04.2026 13:16	eID Low	Swedish BankID IP: 192.36.245.2
3. Stefan Berg stefan.berg58@yahoo.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 09:43 22.04.2026 09:33	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.243.74
4. Bror Erik Torbjörn Edlund medicasensitiva@telia.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 22:32 21.04.2026 11:38	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.76.241
5. Per Annebäck per@anneback.eu	 Signed Authenticated	24.04.2026 22:47 21.04.2026 11:22	eID Low	Swedish BankID IP: 212.133.52.67
6. MATILDA SUNNQVIST matilda.sunnqvist@live.se	 Signed Authenticated	26.04.2026 17:48 21.04.2026 15:43	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.156
7. Björn Per Anders Johansson texasper@gniklasmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 11:07 04.05.2026 11:06	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.165.126
8. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 13:13 04.05.2026 13:13	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.237.18

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

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Katthuvudet 37, org.nr 769615-3134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Katthuvudet 37 för år 2025.

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 2025 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 för LCE 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 för LCE 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Katthuvudet 37 för år 2025 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Uppsala dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 13:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.04.2026 11:09

DOCUMENT ID:

rJAh0hNTWe

ENVELOPE ID:

B1x03R3NaZe-rJAh0hNTWe

DOCUMENT NAME:

Brf Katthuvudet 37 Revisionsberättelse 2025-12-31.pdf
3 pages

SHA-512:

f5403283c63393dd898f4b95144814040a34222df021db
2a933908dfdf8b35db6308c3d24689a82cf21256c45e1d
810c47d8e00acf020335dd4a069c3a3c2c45

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	04.05.2026 13:12 04.05.2026 13:12	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.237.18

* 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