



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bastukatten 13

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KATTHUVUDET 13	1994	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher, IF skadeförsäkring

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1983.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 641 kvm och 1 lokal om 41 kvm. Byggnadens totalyta är 1 682 kvm.

Styrelsens sammansättning

Elisabeth Rachlew	Ordförande, 20250101-20251231
Håkan Henriksson	Styrelseledamot, 20250101-20250801
Hans Murman	Styrelseledamot, 20250101-20251231
Johan Huldt	Styrelseledamot, 20250101-20251231
Eva Kristina Herdin	Suppleant, 20250101-20251231

Valberedning

Lena Linden
Vivi Libietis

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av styrelsen

Revisorer

Per Niclas Wärenfeldt Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2005** ● Ny värmepump (värmeåtervinningsaggregat) - Nyinstallation
Styr- och reglerutrustning - Uppgradering
- 2008** ● Ny port - Nyinstallation
- 2009** ● Ventilationsfläkt
- 2010** ● Torktumlare - Nyinstallation
Fönsterbeslag - Nyinstallation
Genomgång av värmesystemet och byte av termostater - Nyinstallation
- 2011** ● Torkskåp - Nyinstallation
Besiktning av tak, stammar, elsystem
- 2012** ● Automatisk belysning i källargångar - Nyinstallation
Bredband - Nyinstallation
Brandsyn, ny brandsläckare och installation av brandvarnare i soprum - Nyinstallation
Fastighetsbesiktning
- 2013** ● Okulär besiktning av balkonger
Förstärkt inbrottsskydd på porten mot gården
- 2014** ● Slipning av golv i trapphus - Uppgradering
Byte av entrédörrar till lägenheterna - Nyinstallation
- 2015** ● Byte av dörrfoder till samtliga entrédörrar - Uppgradering
- 2016** ● Ommålning av trapphus samt översyn av armatur - Uppgradering. Ommålning efter installation av de nya lägenhetsdörrarna.
- 2017** ● Byte av avloppsrör med spricka i källaren samt spolning husets tre avloppsstammar - Uppgradering
Som uppföljning av OVK, riktade åtgärder för att förbättra ventilationen - Uppgradering
Byte av motorventil på fjärrvärme sidan - Nyinstallation

- 2018** ● Rengöring via "mekanisk slipning" och spolning av horisontell avlopps-stamm i golvbjälklaget - Underhåll
- 2019** ● Brandskydd: motorstyrd el-lucka har installerats - Nyinstallation
- 2020** ● Översyn av värme/temperaturer i lgh - Underhåll
Efter råd från Kylgruppen har beslutats att inte stänga av VP på vinden sommartid. Styrts automatiskt av styrsystemet - Drift
Inköp/installation av två nya TM - Nyinstallation
Nytt lås i östra soprummet - Underhåll
- 2021** ● Servat entrédörr soprum - Underhåll
Uppgradering av kärl i soprummet. - Underhåll
Lagat TT och TM i tvättrum - Underhåll
- 2022** ● Rengöring ståndrännor och takbrunnar - Årligt underhåll
Ny OVK-besiktning - Ny
Spolning VA-stammar - Periodiskt underhåll
- 2023** ● besiktning av takplåt
ny värmecentral
- 2024** ● Radonmätning, godkänd
Rengöring och besiktning av maskiner i tvättstugan
Alla fönsterhakar och dammlister renoverade
Systematisk brandbesiktning, nya brandsläckare
Spolning av VA-stammar-Periodiskt underhåll
- 2025** ● Ventilationsinspektion av samtliga lägenheter med rengöring av ventiler. Undertryck, som tidigare varit i samtliga lägenheter är åtgärdat.
Besiktning av samtliga balkonger. Fogtätning vid flera balkonger krävs.
Spolning och filmning av stammar för kontroll av funktionalitet.
Ny fläkt installerad för ventilation, 152 Pa.

Planerade underhåll

- 2026** ● Takmålning
Hissrenovering
Nya plåtdörrar till soprum
rensning av luftkanaler
målning och regöring av två soprum
- 2027** ● Fogtätning vid balkonger

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning 10% från 20260101 av månadsavgifter.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 149 738	1 014 794	854 487	781 032
Resultat efter fin. poster	26 163	-76 137	14 404	-122 362
Soliditet (%)	97	97	98	98
Yttre fond	1 565 842	1 393 526	1 694 371	1 481 785
Taxeringsvärde	71 255 000	70 862 000	70 862 000	70 862 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	606	527	437	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,9	85,1	82,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	147	33	71	-55
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	33	58	72
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	126	127	72	68
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	28	42	21	15
Energikostnad / kvm totalyta, kr	186	201	151	155
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	9 179 594	-	-	9 179 594
Upplåtelseavgifter	1 451 336	-	-	1 451 336
Fond, yttre underhåll	1 393 526	-41 449	213 765	1 565 842
Balanserat resultat	374 912	-34 688	-213 765	126 459
Årets resultat	-76 137	76 137	26 163	26 163
Eget kapital	12 323 231	0	26 163	12 349 394

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	340 224
Årets resultat	26 163
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-213 765
Totalt	152 622

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	108 884
Balanseras i ny räkning	261 506

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	1 149 738	1 014 794
Övriga rörelseintäkter	3	6 840	800
Summa rörelseintäkter		1 156 578	1 015 594
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-852 467	-875 015
Övriga externa kostnader	9	-161 933	-125 478
Personalkostnader	10	-11 822	-12 961
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-112 788	-89 456
Summa rörelsekostnader		-1 139 010	-1 102 910
RÖRELSERESULTAT		17 568	-87 316
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 928	11 179
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 333	0
Summa finansiella poster		8 595	11 179
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		26 163	-76 137
ÅRETS RESULTAT		26 163	-76 137

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	11 612 932	11 725 720
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 612 932	11 725 720
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 614 932	11 727 720
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 494	12 772
Övriga fordringar	15	704 108	605 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	37 987	22 593
Summa kortfristiga fordringar		765 589	640 560
Kassa och bank			
Kassa och bank		294 321	288 332
Summa kassa och bank		294 321	288 332
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 059 910	928 891
SUMMA TILLGÅNGAR		12 674 843	12 656 611

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 630 930	10 630 930
Fond för yttre underhåll		1 565 842	1 393 526
Summa bundet eget kapital		12 196 772	12 024 456
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		126 459	374 912
Årets resultat		26 163	-76 137
Summa fritt eget kapital		152 622	298 775
SUMMA EGET KAPITAL		12 349 394	12 323 231
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		45 905	95 014
Skatteskulder		85 542	83 182
Övriga kortfristiga skulder		-1 419	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	195 421	155 184
Summa kortfristiga skulder		325 449	333 380
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 674 843	12 656 611

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	17 568	-87 316
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	112 788	89 456
	130 356	2 140
Erhållen ränta	9 928	11 179
Erlagd ränta	-1 333	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	138 951	13 319
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 170	-15 333
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-7 931	105 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten	104 849	103 559
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	104 849	103 559
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	889 799	786 240
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	994 648	889 799

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bastukatten 13 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 - 2,50 %
---------	---------------

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	993 900	864 252
Hysesintäkter lokaler	135 948	132 472
Deb. fastighetsskatt	12 552	12 624
Varmvatten	4 104	4 104
Pantsättningsavgift	1 176	1 146
Överlåtelseavgift	1 470	0
Administrativ avgift	588	196
Öres- och kronutjämnning	-0	0
Summa	1 149 738	1 014 794

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	6 840	0
Övriga intäkter	0	800
Summa	6 840	800

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	37 503	34 930
Besiktningar	34 825	17 106
Hissbesiktning	0	2 326
Brandskydd	2 665	44 376
Myndighetstillsyn	0	8 944
Gårdkostnader	834	17 983
Gemensamma utrymmen	0	2 638
Serviceavtal	11 947	12 419
Mattvätt/Hyrmattor	10 039	17 494
Förbrukningsmaterial	5 773	676
Summa	103 586	158 892

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	12 249
Dörrar och lås/porttele	6 414	0
VVS	33 900	19 922
Ventilation	10 719	0
Elinstallationer	0	10 697
Tele/TV/bredband/porttelefon	14 563	0
Hissar	46 100	94 151
Fönster	13 050	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	10 181
Summa	124 746	147 200

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	108 884	0
Fönster	0	41 449
Summa	108 884	41 449

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	55 723	55 539
Uppvärmning	211 365	213 223
Vatten	46 275	70 118
Sophämtning/renhållning	67 162	49 918
Grovsopor	393	0
Summa	380 917	388 798

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	37 680	57 947
Bredband	52 272	38 769
Samfällighetsavgifter	800	0
Fastighetsskatt	43 582	41 960
Summa	134 334	138 676

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	13 506	19 723
Revisionsarvoden extern revisor	44 000	0
Styrelseomkostnader	9 110	26 051
Fritids och trivselkostnader	1 621	625
Föreningskostnader	11 800	11 730
Förvaltningsarvode enl avtal	65 857	63 195
Överlåtelsekostnad	4 116	0
Pantsättningskostnad	1 764	1 720
Administration	1 886	2 434
Konsultkostnader	3 744	0
Bostadsrätterna Sverige	4 530	0
Summa	161 933	125 478

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	0	7 700
Löner till kollektivanst	8 996	2 750
Arbetsgivaravgifter	2 826	2 511
Summa	11 822	12 961

Anställda under året:

Föreningen har haft 1 anställd

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 333	0
Summa	1 333	0

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 638 625	12 638 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 638 625	12 638 625
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-912 905	-823 449
Årets avskrivning	-112 788	-89 456
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 025 693	-912 905
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 612 932	11 725 720
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 875 500</i>	<i>1 875 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 635 000	25 242 000
Taxeringsvärde mark	41 620 000	45 620 000
Summa	71 255 000	70 862 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 325	39 325
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 325	39 325
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-39 325	-39 325
Utgående ackumulerad avskrivning	-39 325	-39 325
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 781	3 727
Transaktionskonto	124 306	117 344
Borgo räntekonto	576 022	484 123
Summa	704 108	605 195

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 188	9 525
Förutbet försäkr premier	18 834	0
Förutbet bredband	13 255	13 068
Upplupna intäkter	1 710	0
Summa	37 987	22 593

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	152	0
Uppl kostn el	4 973	5 299
Uppl kostnad Värme	28 516	25 620
Uppl kostnad Extern revisor	22 000	0
Uppl kostn vatten	7 730	6 942
Uppl kostn löner	4 498	0
Uppl kostnad Sophämtning	8 144	7 713
Uppl kostnad arvoden	10 700	10 700
Beräknade uppl. sociala avgifter	4 775	3 362
Förutbet hyror/avgifter	103 933	95 548
Summa	195 421	155 184

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 370 000	10 370 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-09.

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

Elisabeth Rachlew
Ordförande, 20250101-20251231

Hans Murman
Styrelseledamot, 20250101-20251231

Johan Huldt
Styrelseledamot, 20250101-20251231

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

Borevision
Per Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 13:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.03.2026 15:01

DOCUMENT ID:

SJfZJmI2KZl

ENVELOPE ID:

SkJJQlHK-g-SJfZJmI2KZl

DOCUMENT NAME:

Brf Bastukatten 13, 716419-2739 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

90de8a4ba951b9b435bf801f86554d382b74f9790921e0
139b0bddd098bbc708aefbb65b911ff6f611e9a0129cd15
a6d7f4549d9c284734b18022b98e6427c1a

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. Elisabeth Rachlew erk@kth.se	 Signed Authenticated	09.03.2026 15:12 09.03.2026 15:05	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.243.167
2. JOHAN HULDT johan.huldt@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 18:58 19.03.2026 18:51	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.165.106
3. HANS MURMAN hans@murman.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 09:08 23.03.2026 09:07	eID Low	Swedish BankID IP: 185.55.10.185
4. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 13:18 23.03.2026 11:02	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bastukatten 13, org.nr. 716419-2739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bastukatten 13 för räkenskapsåret 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bastukatten 13 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 13:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.03.2026 15:01

DOCUMENT ID:

H1xbkmL3tbg

ENVELOPE ID:

HyxkyQIntWI-H1xbkmL3tbg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Bastukatten 13 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

786c0645ef5aa75e04f24c558c34cfadaa175f6a56b8e94
7e26ac024fe71cbb49f73df5d767d18b207224f2c6b8665
62c67408f439e4bac5cdd47b323619b8a3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	23.03.2026 13:16	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	23.03.2026 13:16	Low	IP: 158.174.108.46

* 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

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

 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