



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kattryggen 8 i Stockholm

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-06-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-10 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
Kattryggen 8		Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1862.

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 1 068 kvm och 3 lokaler om 272 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 343 kvm.

Styrelsens sammansättning

Knut Göran Carlson	Ordförande
Ali Gjerqek	Styrelseledamot
Anthony Quinn	Styrelseledamot
Karin Maria Emilia Forssell	Styrelseledamot
Margaretha Åslund	Styrelseledamot
Victor Cédric Theodor Löhr	Styrelseledamot
Jonas Isaksson	Suppleant

Valberedning

Thomas Jennefelt
Dina Hviid

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Carina Öfors Godkänd revisor Moore Allegretto

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-10. Röstning om färgförslag i trapphus och på säkerhetsdörrar..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036.

Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|------|---|--|
| 1973 | ● | Stambyte |
| 2000 | ● | Renovering fönster |
| 2008 | ● | Spolning av stammar |
| 2015 | ● | Installation bredbandsfiber
OVK-besiktning
Nya fläktar på taket |
| 2017 | ● | Ny panncentral fjärrvärme |
| 2019 | ● | Takrenovering
Nya elledningar källare och trapphus
Spolning av stammar |
| 2022 | ● | OVK-besiktning
Radonkontroll
Energideklaration |
| 2023 | ● | Start renovering fasad och fönster samt relining av stammar |
| 2024 | ● | Avslut renovering av fasad och fönster samt relining stammar |
| 2025 | ● | Renovering trapphus påbörjat
Säkerhetsdörrar installerade |

Planerade underhåll

- 2026** ● Installering av entrésystem med taggar
Smartcylindrar dörrar gemensamhetsutrymmen
Renovering trapphus slutförs

Avtal med leverantörer

Bredbandstjänster	Telenor
Elavläsning	Infometric
Fastighetsservice	Åkerlunds Fastighetsservice
Service panncentral	Driftec
Serviceavtal fläkt	Reventor
Snöskottning yttertak	A.W. Jonaeson
Städning	P.Z. Städ

Övrig verksamhetsinformation

Nya stadgar antogs på ordinarie årsmöte.

Arbetet med en ny och reviderad Underhållsplan kommer att påbörjas början av 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Byte av Fastighetsskötare från Åkerlunds Fastighetsservice till SBC.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 24 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 713 325	1 672 875	1 623 903	1 556 406
Resultat efter fin. poster	-142 793	-3 145 964	-2 292 693	265 726
Soliditet (%)	-	1	30	45
Yttre fond	2 692 155	2 482 155	2 062 155	1 852 155
Taxeringsvärde	51 896 000	51 287 000	51 287 000	51 287 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	766	691	691	691
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	43,9	44	45	47
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 423	9 446	6 004	6 037
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 494	7 511	4 785	4 812
Sparande / kvm totalyta, kr	386	221	419	352
Elkostnad / kvm totalyta, kr	71	82	85	111
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	218	231	215	190
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	56	45	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	350	370	340	333
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,31	3,20	2,29	-
Räntekänslighet (%)	12,30	13,66	9	9

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 el (totalt 50 168 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Förlusten beror på omfattande renoveringsarbeten. Rensat från kostnaderna relaterade till renoveringsarbetet, visar den underliggande dagliga verksamheten på ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	7 399 771	-	-	7 399 771
Fond, yttre underhåll	2 482 155	-	210 000	2 692 155
Kapitaltillskott	348 750	-	-	348 750
Balanserat resultat	-6 950 629	-3 145 964	-210 000	-10 306 593
Årets resultat	-3 145 964	3 145 964	-142 793	-142 793
Eget kapital	134 083	0	-142 793	-8 710

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 096 593
Årets resultat	-142 793
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-210 000
Totalt	-10 449 386

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	551 691
Balanseras i ny räkning	-9 897 695

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	1 713 326	1 672 875
Övriga rörelseintäkter	3	149 550	320
Summa rörelseintäkter		1 862 876	1 673 195
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 505 260	-4 211 089
Övriga externa kostnader	9	-101 950	-110 654
Personalkostnader	10	-56 131	-54 081
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-109 284	-110 861
Summa rörelsekostnader		-1 772 625	-4 486 684
RÖRELSERESULTAT		90 251	-2 813 490
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 973	5 271
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-235 018	-337 745
Summa finansiella poster		-233 044	-332 474
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-142 793	-3 145 964
ÅRETS RESULTAT		-142 793	-3 145 964

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	9 969 480	10 078 764
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 969 480	10 078 764
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 969 480	10 078 764
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 158	9 648
Övriga fordringar	14	532 480	519 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	66 638	48 391
Summa kortfristiga fordringar		624 276	577 337
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	97 400
Summa kassa och bank		0	97 400
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		624 276	674 737
SUMMA TILLGÅNGAR		10 593 756	10 753 501

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 748 521	7 748 521
Fond för yttre underhåll		2 692 155	2 482 155
Summa bundet eget kapital		10 440 676	10 230 676
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 306 593	-6 950 629
Årets resultat		-142 793	-3 145 964
Summa fritt eget kapital		-10 449 386	-10 096 593
SUMMA EGET KAPITAL		-8 710	134 083
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 063 875	10 087 875
Leverantörsskulder		54 295	54 907
Skatteskulder		212 202	203 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	272 094	272 954
Summa kortfristiga skulder		10 602 466	10 619 418
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 593 756	10 753 501

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	90 251	-2 813 490
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	109 284	110 861
	199 535	-2 702 629
Erhållen ränta	1 973	5 271
Erlagd ränta	-236 812	-320 030
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-35 303	-3 017 388
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 289	-32 354
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	8 842	-583 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-59 750	-3 633 275
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	3 700 000
Amortering av lån	-24 000	-24 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-24 000	3 676 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-83 750	42 725
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	512 707	469 982
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	428 958	512 707

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kattryggen 8 i Stockholm 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, el, 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 - 5,00 %
---------	---------------

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	738 396	738 376
Hysesintäkter lokaler	821 348	809 442
Hysesintäkter förråd	2 400	2 400
Deb. fastighetsskatt	66 336	56 162
Bredband	29 868	29 868
El	0	29 831
El, moms	50 168	3 309
Påminnelseavgift	240	0
Dröjsmålsränta	0	303
Pantsättningsavgift	2 352	0
Överlåtelseavgift	1 433	2 745
Administrativ avgift	784	441
Öres- och kronutjämning	1	-2
Summa	1 713 326	1 672 875

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	149 550	320
Summa	149 550	320

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	42 880	50 640
Fastighetsskötsel utöver avtal	180	0
Städning enligt avtal	36 180	41 700
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	6 875
Brandskydd	1 694	1 616
Gårdkostnader	3 438	2 886
Gemensamma utrymmen	4 300	0
Snöröjning/sandning	1 804	5 413
Serviceavtal	8 450	0
Mattvätt/Hyrmattor	499	0
Förbrukningsmaterial	1 164	0
Summa	100 589	109 130

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	30 810
Huskropp utvändigt	0	3 332 192
Tvättstuga	61 723	0
Dörrar och lås/porttele	25 501	0
VVS	21 710	8 711
Värmeanläggning/undercentral	2 250	0
Ventilation	12 694	3 156
Elinstallationer	29 383	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 375
Summa	153 261	3 377 244

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	551 691	0
Summa	551 691	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	95 910	110 446
Uppvärmning	293 045	310 802
Vatten	80 796	75 596
Sophämtning/renhållning	44 240	38 266
Grovsopor	0	1 850
Summa	513 991	536 960

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	44 386	42 516
Bredband	31 350	34 485
Övriga fastighetskostnader	0	8 544
Fastighetsskatt	109 992	102 210
Summa	185 728	187 755

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	324	9 405
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 750	23 750
Styrelseomkostnader	6 358	0
Fritids och trivselkostnader	0	538
Föreningskostnader	4 158	0
Förvaltningsarvode enl avtal	56 154	51 696
Överlåtelsekostnad	2 058	2 006
Pantsättningskostnad	3 528	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	3 550
Administration	1 470	7 403
Konsultkostnader	0	6 875
Tidningar och facklitteratur	400	0
Bostadsrätterna Sverige	0	4 680
Övriga externa kostnader	0	751
Summa	101 950	110 654

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	48 331	46 700
Arbetsgivaravgifter	7 800	7 381
Summa	56 131	54 081

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	232 249	264 302
Dröjsmålsränta	2 769	2 694
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	2 609
Övriga finansiella kostnader	0	68 140
Summa	235 018	337 745

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 871 181	12 871 181
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 871 181	12 871 181
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 792 417	-2 683 140
Årets avskrivning	-109 284	-109 277
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 901 701	-2 792 417
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 969 480	10 078 764
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 638 365</i>	<i>2 638 365</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 462 000	18 853 000
Taxeringsvärde mark	30 434 000	32 434 000
Summa	51 896 000	51 287 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	104 155	104 155
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	104 155	104 155
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-104 155	-102 571
Årets avskrivning	0	-1 584
Utgående ackumulerad avskrivning	-104 155	-104 155
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	103 522	103 991
Transaktionskonto	332 501	200 030
Borgo räntekonto	96 457	215 277
Summa	532 480	519 298

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 144	0
Förutbet försäkr premier	21 342	18 514
Förutbet bredband	6 270	0
Upplupna intäkter	12 129	0
Övr förutb kostn uppl int	18 753	29 877
Summa	66 638	48 391

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-02	2,55 %	500 000	500 000
Stadshypotek AB	2026-04-30	2,70 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	2026-03-02	2,55 %	1 187 000	1 211 000
Stadshypotek AB	2026-03-02	2,55 %	1 778 333	1 778 333
Stadshypotek AB	2026-04-30	2,70 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2026-03-02	2,55 %	889 167	889 167
Stadshypotek AB	2026-03-01	2,90 %	1 200 000	1 200 000
Stadshypotek AB	2026-03-01	2,95 %	2 509 375	2 509 375
Summa			10 063 875	10 087 875
Varav kortfristig del			10 063 875	10 087 875

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 943 875 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	156	5 699
Uppl kostnad Städning entrepr	5 000	0
Uppl kostn el	10 581	8 590
Uppl kostnad Värme	38 586	41 762
Uppl kostn räntor	29 880	31 674
Uppl kostn vatten	13 498	12 604
Uppl kostnad Sophämtning	6 693	5 943
Förutbet hyror/avgifter	147 700	146 682
Beräkn arvode revision	20 000	20 000
Summa	272 094	272 954

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 094 000	10 094 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga planer på förändring av avgifterna under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

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

Ali Gjerqek
Styrelseledamot

Anthony Quinn
Styrelseledamot

Karin Maria Emilia Forssell
Styrelseledamot

Knut Göran Carlson
Ordförande

Margaretha Åslund
Styrelseledamot

Victor Cédric Theodor Löhr
Styrelseledamot

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

Moore Allegretto
Carina Öfors
Godkänd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 16:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2026 10:30

DOCUMENT ID:

HyPVQ9eAWx

ENVELOPE ID:

S1PNmcxAbg-HyPVQ9eAWx

DOCUMENT NAME:

Brf Kattryggen 8 i Stockholm, 769602-3022 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

30b05b3bde1d6adfcaff7484cbccf72db4a2917edf8e80e

0ea2fe2b9d79ca026a291631a0b0097cb532dd6a61407

10630c33e0ab3132be55bfe680eb8abe09e4

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. Victor Cédric Theodor Löhr victorlohr86@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 10:33 30.04.2026 10:32	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.203.228
2. Knut Göran Carlson knutgoran.carlson@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 16:34 30.04.2026 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.141.95
3. MARGARETHA ÅSLUND magganaslund@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 18:07 30.04.2026 18:02	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.52
4. ALI GJERQEK ali.gjerqek@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 13:46 04.05.2026 13:43	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.150
5. ANTHONY QUINN tiberius19@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:52 06.05.2026 08:17	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.131.153
6. Karin Maria Emilia Forssell timris9@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:14 06.05.2026 16:09	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.128.148
7. Carina Öfors carina.ofors@mooresweden.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:43 06.05.2026 16:43	eID Low	Swedish BankID IP: 34.249.87.65

* 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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kattryggen 8

Org.nr 769602-3022

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kattryggen 8 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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, avsiktlig 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 8 för räkenskapsåret 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 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 enligt min digitala signering

Carina Öfors
Godkänd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 16:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2026 10:30

DOCUMENT ID:

SkxDNmQxRZx

ENVELOPE ID:

BJvNm5e0-e-SkxDNmQxRZx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättels 2025 Brf Kattryggen 8.pdf

3 pages

SHA-512:

3d8af73a3d7d22f0fefc36b04ffd56db519e203341648eb
53e027183b367564b685a3abeef692f45cf7882a34ea5c
c1d4892bda5313d15f564c098afcbea9e95

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Öfors	Signed	06.05.2026 16:44	eID	Swedish BankID
carina.ofors@mooreswed en.se	Authenticated	06.05.2026 16:44	Low	IP: 52.17.160.9

* 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