

Brf Kattryggen 15
Org nr 716416-5818

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-03-11 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Magnus Jonsson	Ordförande	2026
Per-Arne Sandegren	Kassör	2026
Helena Grim	Ledamot	2026
Susanna Eriksson	Suppleant	2026
Adam Blomkvist	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden, inkl. ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-06-19.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Linnéa Heppling, och till revisorssuppleant valdes Dennis Wintzell.

Till valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Hjalmar Delehag och Susanne Bäck.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade inget arvode till styrelsen. Styrelsen samt revisor och revisorssuppleant avtackas via middag på restaurang.

Föreningen förvärvade 1980 fastigheten Kattryggen 15 i Stockholm. Byggnaden byggdes 1983 och består av 1 flerbostadshus innehållande 14 lägenheter och 1 lokal. Fastighetens värdeår är 1983. Byggnadens totala boarea uppgår till 1 125 kvm och lokalarean uppgår till 128 kvm kontorsyta och 36 kvm lageryta.

Nuvarande kontrakt med hyresgästen (Bemanningsföretag) löper på 2 år.

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan t.o.m. år 2036.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Brandkontoret.

Förvaltning och avtal:

Trappstädning	Clean Quality AB
Snöskottning och underhåll yttertak	A.W. Jonaesson Bleck & Plåtslageri AB
Entrématta	Hr Björkmans Entrémattor
Hisservice	Stockholms Hiss och elteknik
El	Ellevio/Fortum Markets AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Ekonomisk förvaltning	Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Försäkring	Brandkontoret
Internetleverantör	Ownit
Kabel-TV	ComHem

Tidigare års underhållsåtgärder:

2025 Stamspolning & spolning dagvattenbrunnar. Uppgradering Bredband 1000Mbps. Plåtarbeten stuprör.

2024 OVK.

2023 Konst uppsatt i entrén.

2022 Renovering samtliga fönster gatusida. Stamspolning.

2021 Ommålning tak. OVK.

2020 Automatiska dörröppnare installerade. Tillgänglighetsanpassning av lokal, toalett.

2018 Byte av ventilationssystem. Injustering av värmesystemet.

2017 Rekonditionering värmesystem. OVK. Stamspolning

2016 Ommålning i hyreslokal. Nockräcke och vajersystem på taket. Ommålning av tak vid loftgångar.

2014 Ommålning och underhåll av fönster.

2013 OVK. Utbyte utrustning värmeundercentral.

2012 Dragning av bredband. Ny maskinell utrustning i tvättstuga.

2011 Byte av samtliga nycklar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 10 % för bostadsrättsinnehavarna fr.o.m. 2025-01-01.

Föreningen har under året efterdebiterat indexhöjning för lokalhyresgästen avseende år 2023 och 2024 , se vidare not 2.

Föreningen ser över möjligheten att modernisera hissen, alt. att byta ut hissen helt.

För att stärka föreningens ekonomi beslutade styrelsen i december att amortera 261 443 kronor på föreningens större lån i samband med villkorsändring.

I samband med höstens budgetarbete beslutade styrelsen om en höjning av årsavgifterna på 10 % för bostadsrättsinnehavarna gällande fr.2026-01-01.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	1 033 555	832 871	830 969	828 678
Resultat efter finansiella poster	kr	206 338	151 664	112 168	-361 286
Soliditet	%	66	63	61	60
Likviditet	%	392	314	413	204
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	566	514	514	514
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	566	514	514	
Skuldsättning per kvm	kr	2 208	2 407	2 639	2 639
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	2 530	2 757	3 023	3 023
Energikostnad per kvm	kr	180	165	149	153
Räntekänslighet (grundavgift)	%	4,5	5,4	5,9	5,9
Räntekänslighet (total avgift)	%	4,5	5,4	5,9	
Sparande per kvm	kr	224	196	233	218
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	61,63	69,53	69,69	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	1 500 000	350 000	51 649	3 542 722	151 664
Reservering till yttre fond			188 000	-188 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-18 750	18 750	
Balansering av föregående års resultat				151 664	-151 664
Årets resultat					<u>206 338</u>
Belopp vid årets utgång	1 500 000	350 000	220 899	3 525 136	206 338

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	3 525 136
Årets resultat	206 338
	<u>3 731 474</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	247 000
I ny räkning balanseras	3 484 474
	<u>3 731 474</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	206 338
Dispositioner	-247 000
	<u>-40 662</u>
Årets resultat efter dispositioner	

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	467 899
---	---------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 033 555	832 871
Summa rörelseintäkter		1 033 555	832 871
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-529 194	-456 603
Periodiskt underhåll	4	0	-18 750
Övriga externa kostnader	5	-63 621	-85 948
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-82 273	-82 273
Summa rörelsekostnader		-675 088	-643 574
Rörelseresultat		358 467	189 297
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 496	10 548
Räntekostnader		-104 817	-48 181
Summa finansiella poster		-101 321	-37 633
Resultat efter finansiella poster		257 146	151 664
Årets resultat		206 338	151 664
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		206 338	151 664
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	18 750
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-247 000	-188 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-40 662	-17 586

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

1

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

8 270 695

8 348 641

Inventarier, verktyg och installationer

7

4 328

8 655

Summa materiella anläggningstillgångar

8 275 023

8 357 296

Summa anläggningstillgångar

8 275 023

8 357 296

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

54 042

0

Övriga fordringar

8

83

3 133

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

40 369

46 172

Klientmedel i SHB

475 113

458 617

Summa kortfristiga fordringar

569 607

507 922

Summa omsättningstillgångar

569 607

507 922

Summa tillgångar

8 844 630

8 865 218

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		1 850 000	1 850 000
Fond för yttre underhåll		271 707	51 649
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 121 707</u>	<u>1 901 649</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 525 136	3 542 722
Årets resultat		206 338	151 664
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>3 731 474</u>	<u>3 694 386</u>
Summa eget kapital		5 853 181	5 596 035
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	0	466 000
Summa långfristiga skulder		0	466 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	2 846 000	2 641 443
Leverantörsskulder		25 519	41 745
Skatteskulder		4 595	11 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		115 335	108 208
Summa kortfristiga skulder		2 991 449	2 803 183
Summa eget kapital och skulder		8 844 630	8 865 218

Kassaflödesanalys

**2025-01-01
-2025-12-31**

**2024-01-01
-2024-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	358 466	189 297
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	82 273	82 273
Erhållen ränta	3 496	10 548
Erlagd ränta	-104 817	-48 181

339 418 233 937

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-45 189	-3 794
Ökning/minskning leverantörsskulder	-16 226	14 339
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-65	15 704

Kassaflöde från den löpande verksamheten 277 938 260 186

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-261 443	-300 000
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -261 443 -300 000

Årets kassaflöde 16 495 -39 814

Likvida medel vid årets början 458 617 498 431

Likvida medel vid årets slut 475 112 458 617

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år	Löper fram till och med 2196
Bredband	10 år	Avskriven
Fjärrvärmecentral	10 år	Avskriven
Ventilation	25 år	Löper fram till och med 2043
Tillgänglighetsanpassning WC	10 år	Löper fram till och med 2028
Inventarier (WC vinden)	5 år	Löper fram till och med 2026

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	637 008	579 084
Hyror lokaler *	389 610	251 304
Övriga intäkter	6 937	2 483
Brutto	1 033 555	832 871
Summa nettoomsättning	1 033 555	832 871

* Förändringen år 2025 omfattar lokalens index uppräknings för år 2023 och 2024 på sammanlagt 86 460 kr.

Årsavgiften finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	20 756	20 416
Reparationer, löpande underhåll	85 912	29 554
Elavgifter	59 204	51 248
Uppvärmning	126 318	120 446
Vatten och avlopp	46 209	41 481
Renhållning	39 962	35 506
Försäkringar	30 811	28 924
Kabel-TV / Internet	47 910	61 316
Övriga fastighetskostnader	9 817	5 832
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	62 296	61 880
Summa driftskostnader	529 195	456 603

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
OVK	0	18 750
	—	—
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>18 750</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	388	8 382
Kommunikation	1 524	1 497
Porto	227	0
Föreningsmöten	16 609	13 817
Ekonomisk och administrativ förvaltning	35 950	34 770
Övriga förvaltningskostnader	8 923	9 357
Konsultarvoden *	0	18 125
	—	—
Summa övriga externa kostnader	<u>63 621</u>	<u>85 948</u>

* Juristarvode år 2024 för uppdatering av stadgarna.

Upplýsingar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 729 514	8 729 514
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 729 514	8 729 514
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 736 932	-1 658 986
Årets avskrivningar	-77 946	-77 946
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 814 878	-1 736 932
Utgående planenligt värde	<u>6 914 636</u>	<u>6 992 582</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 356 059	1 356 059
Utgående planenligt värde	1 356 059	1 356 059
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>8 270 695</u>	<u>8 348 641</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 174 000	18 264 000
Taxeringsvärde mark	34 442 000	37 442 000
	<u>55 616 000</u>	<u>55 706 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	51 800 000	51 800 000
Lokaler	3 816 000	3 906 000
	<u>55 616 000</u>	<u>55 706 000</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	35 295	35 295
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 295	35 295
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 640	-22 313
Årets avskrivningar	-4 327	-4 327
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 967	-26 640
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>4 328</u>	<u>8 655</u>

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	83	1 284
Övriga fordringar	0	1 849
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>83</u>	<u>3 133</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	2,66	2026-03-30	2 380 000
Stadshypotek	4,81	2026-09-30	466 000
Summa skulder till kreditinstitut			2 846 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			0
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-2 846 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			2 846 000

Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	8 454 900	8 454 900
Summa ställda säkerheter	<u>8 454 900</u>	<u>8 454 900</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-02-02.

Datum för undertecknande framgår av den elektroniska signaturen.

Magnus Jonsson
Ordförande

Per-Arne Sandegren

Helena Grim

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Linnéa Heppling
Revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

MAGNUS JONSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-02 19:54:24 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS JONSSON

Magnus Jonsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.211.222.229

PER-ARNE SANDEGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-03 14:40:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER-ARNE SANDEGREN

Per-Arne Sandegren

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.211.222.227

HELENA GRIM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-02 16:24:35 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Grim

Helena Grim

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.211.222.238

LINNEA HEPPLING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-05 12:48:53 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINNEA HEPPLING

Linnea Heppling

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.15.212.33