

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KATTEN

ÅRSREDOVISNING 2025



FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda pantar avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

ÅRSREDOVISNING 2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KATTEN
789200-0733

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 8	Resultaträkning
Sid 9	Balansräkning
Sid 11	Kassaflödesanalys
Sid 12	Noter
Sid 14	Noter till resultaträkning
Sid 15	Noter till balansräkning
Sid 16	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Styrelsen för Brf Katten, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

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.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1966-05-09. Föreningen har antagit nya stadgar på föreningsstämmor 2022-05-15 och 2022-11-30. Dessa stadgar registrerades 2023-03-30 hos Bolagsverket

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 19 732 609 kr.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-21:

Michael Öhrling	Ordförande
Stig Johansson	Ledamot
Magnus Kempe	Ledamot
Dan-Eddie Nielsen	Ledamot
Helena Stridsberg	Ledamot
Sandra Helsing	Suppleant
Carina Högström	Suppleant
Ann-Katryn Öman	Suppleant

Under året har 9 st sammanträden protokollförts, utöver styrelsens löpande arbete.

Revisorer

ess2 redovisning & revision Ordinarie extern

Valberedning

Stefan Eriksson, sammankallande
Hans Strömgren
Per-Olof Andreasson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Katten 8	1967	Sundsvall
Katten 9	1967	Sundsvall
Katten 13	1967	Sundsvall
Katten 14	1967	Sundsvall

Fastigheterna är uppförda 1969 och består av 8 byggnader med 151 lägenheter och 4 lokaler. Fastighetens värdeår är 1969. Fastigheten är belägen på Fridhemsgatan 88-94 samt Båtsmansvägen 11 & 13 i Sundsvall

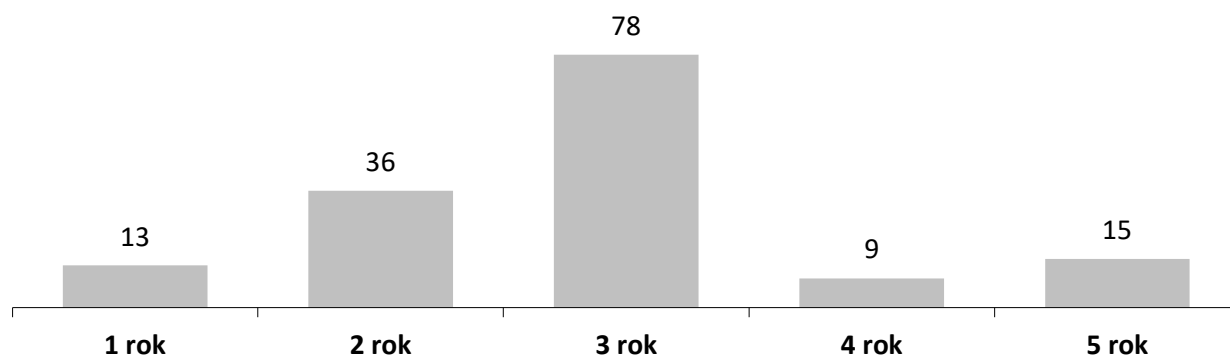
Bostadsarean är enligt taxeringsbeskedet 11 450 kvm, varav allt är bostadsrättsyta. Lokalytan är enligt taxeringsbeskedet 1 173 kvm. Byggnadernas totalyta 12 623 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF Skadeförsäkring. I försäkringen ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring, s k bostadsrättstillägg, samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Lägenheter och parkering

Föreningen upplåter 151 bostadsrätter, 4 lokaler, 26 garage och 88 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen uppvisar i år en förlust med -661 tkr jämfört med 2024 års resultat – 5 279tkr.

I resultatet ingår föreningens avskrivning på 1 107 tkr, exkluderar man avskrivningar blir resultatet 446 tkr. Avskrivningar påverkar ej föreningens likviditet.

Årets taxeringsvärde 110 626 000 kr.

Årsavgiften höjdes med 2,5% från 2025-01-01 samt höjs med 6% från 2026-01-01.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
Lokalvård	Nylands städ i Sundsvall AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Arkaden

Underhållsplan

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

Föreningen följer en underhållsplan som löper mellan åren 2023 och 2052.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Närvarobelysning allmänna utrymmen		2024
Lekpark	2024	
Laddstationer elbil	2024	
Molokler	2024	
Tak	2024	
Säkerhetsdörrar	2024	
Relining	2024	
Balkonger	2022	Inglasning
Huskropp utvändigt	2021	Underhåll
LED-belysning	2020	
Rengöring ventilationssystem	2018	
Entréportar	2018	
Kallgarage	2018	Utökad antal platser
Garageportar	2018	
Pergola	2017	Belysning
Lokalanpassning	2016	Bilhall
Målning	2015	Husgrund, takplåt, källargångar
Ventilation	2014	
Markytor	2014	Uteplatser, pergola, asfaltering
Tegelunderhåll	2014	
Tvättstugor	2007	
Trapphus	2008	
Takisolering butik	2000	
Stambyte	1997	
Takreovering	1987	
Fönsterbyte	1986	

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 151 st. Av dessa har 7 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 191 st, under året har 9 st utträden och 9 inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 191 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	700	683	660	628	616
Årsavgifts andel i % av total intäkt	86,2	86,7	85,1	87,2	88,3
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 180	2 048	2 164	2 209	-
Lån/kvm totalyta	1 977	1 857	1 963	2 004	1 343
Räntekänslighet (%)	3,1	3,0	3,3	3,5	-
Genomsnittsränta (%)	3,0	3,1	2,8	1,3	1,2
Sparande/kvm totalyta	65	117	194	68	151
Energikostnad/kvm totalyta	235	231	206	214	195
Nettoomsättning (tkr)	9 320	9 018	8 880	8 246	7 924
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-661	-5 279	1 360	135	890
Soliditet (%)	34	35	42	38	51
Kassalikviditet (%)	48	43	333	78	157
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån men inkl. nästa års amortering	99	120	421	239	1 110

Nyckeltalsdefinitioner under not 1.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 447 531	520 769	14 572 292	3 407 047	-5 279 297	14 668 342
Disposition fg års resultat				-5 279 297	5 279 297	
Fondavsättning			800 000	-800 000		0
lanspråktagande fond			-5 890 837	5 890 937		0
Årets resultat					-661 141	-661 141
Belopp vid årets utgång	1 447 531	520 769	9 481 455	3 218 587	-661 141	14 007 201

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad vinst

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	3 218 587
årets förlust	-661 141
	2 557 141

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	331 878
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	
i ny räkning överföres	2 225 568
	2 557 446

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

RESULTATRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 319 878	9 018 421
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		9 988 003	9 018 421
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-7 348 013	-12 186 905
Övriga externa kostnader		-566 032	-610 151
Personalkostnader	4	-168 279	-191 551
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 107 740	-867 896
Summa rörelsekostnader		-9 190 064	-13 856 503
Rörelseresultat		1 129 814	-4 838 082
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 159	295 021
Räntekostnader och liknande resultatposter		-812 114	-736 236
Summa finansiella poster		-790 955	-441 215
Resultat efter finansiella poster		-661 141	-5 279 297
Resultat före skatt		-661 141	-5 279 297
Årets resultat		-661 141	-5 279 297

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	37 640 752	35 982 967
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	172 918	72 592
Inventarier, verktyg och installationer	7	684 014	1 370 392
Pågående nyanläggningar		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 497 684	37 425 951
Summa anläggningstillgångar		38 497 684	37 425 951
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 665	10 872
Övriga fordringar		74 076	120 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		334 310	334 378
Summa kortfristiga fordringar		417 051	465 711
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 408 199	4 257 882
Summa kassa och bank		2 408 199	4 257 882
Summa omsättningstillgångar		2 825 250	4 723 593
SUMMA TILLGÅNGAR		41 322 934	42 149 544

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 968 300	1 968 300
Fond för yttre underhåll	9 481 455	14 572 292
Summa bundet eget kapital	11 449 755	16 540 592
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 218 587	3 407 047
Årets resultat	-661 141	-5 279 297
Summa fritt eget kapital	2 557 446	-1 872 250
Summa eget kapital	14 007 201	14 668 342
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 21 447 049	16 463 824
Summa långfristiga skulder	21 447 049	16 463 824
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 514 016	6 980 591
Leverantörsskulder	786 705	2 587 307
Skatteskulder	14 920	24 288
Övriga skulder	308 910	303 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 244 133	1 121 926
Summa kortfristiga skulder	5 868 684	11 017 378
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	41 322 934	42 149 544

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	129 814	-4 832 384
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 107 740	867 896
Erhållen ränta	21 159	295 021
Erlagd ränta	-810 681	-739 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	448 032	-4 414 341
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	2 207	-10 872
Förändring av kortfristiga fordringar	46 453	440
Förändring av leverantörsskulder	-1 800 602	1 847 470
Förändring av kortfristiga skulder	117 051	-423 532
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 186 859	-3 000 835
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 179 474	-4 118 963
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 179 474	-4 118 963
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 000 000	0
Amortering av lån	--483 350	-1 334 903
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 516 650	-1 334 903
Årets kassaflöde	-1 849 683	-8 454 701
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 257 882	12 712 582
Likvida medel vid årets slut	2 408 199	4 257 881

NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning(K3).

Från och med räkenskapsår 2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifter i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2024-25 enligt K3 principer. Endast resultaträkningens upplåtelseform har justerats för 2024/25.

Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförelsen mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värde fördelats på västenliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättning. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerande avskrivningar.

Anläggningstillgångar

Föreningen tillämpar komponent avskrivning.

Stomme och grund	64 år
Stamledning, värme	24 år
Stamledning, VA	5 år
Fasad	15-40 år
Fönster	10 år
Yttertak	59år
El	5 år
Balkong	47år
Ventilation	12 år
Styr & övervakning	10 år
Markanläggningar	5-30 år

Maskiner och inventarier 5år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Nyckeltalsdefinitioner

Sparande/kvm totalyta

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, ev. kostnad för utrangeringar samt planerat underhåll dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Kostnader för värme, el och vatten dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen dividerad med föreningens årsavgifter.

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån men inkl. nästa års amortering

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder där löpande amorteringar beräknats och utan hänsyn tagits till låneomförhandlingar.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	8 014 633	7 823 361
Hyror, lokaler/förråd	397 160	392 038
Hyror garage och parkeringsplatser	214 627	208 531
Debiterade elavgifter	286 340	194 837
Balkongtillägg	350 750	350 750
Hyror, övernattningslägenhet	21 632	5 224
Övriga debiterade avgifter	34 737	43 680
	9 319 879	9 018 421

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetsavgifter	1 851 287	1 446 076
Löpande underhåll	921 169	619 524
Planerat underhåll	368 760	5 890 837
Elavgifter	556 051	644 989
Fjärrvärme	1 610 951	1 578 256
Vatten och avlopp	798 267	696 389
Sophantering	262 464	239 335
Snöröjning/Sandning	85 959	88 399
TV/Bredband/Telefoni	353 320	344 648
Förbrukningsmaterial/inventarier	54 472	159 336
Maskinparks-kostnader	2 764	14 283
Försäkringspremier	187 965	185 122
Fastighetsskatt/kommunal avgift	294 584	279 710
	7 348 013	12 186 904

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
<i>Följande ersättningar har utgått</i>		
Löner och andra ersättningar	15 260	30 675
Sociala kostnader och pensionskostnader	36 339	42 296
Styrelsearvoden	116 680	118 580
	168 279	191 551

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 118 877	47 367 423
Inköp	2 573 401	2 751 454
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 692 278	50 118 877
Ingående avskrivningar	-14 135 911	-13 309 550
Årets avskrivningar	-915 613	-826 361
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 051 524	-14 135 911
Utgående redovisat värde	37 640 752	35 982 966
Taxeringsvärden byggnader	84 857 000	68 920 000
Taxeringsvärden mark	25 769 000	21 438 000
	110 626 000	90 358 000
Bokfört värde byggnader	36 670 167	35 012 381
Bokfört värde mark	970 585	970 585
	37 640 752	35 982 966

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	728 000	728 000
Inköp	137 157	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	865 157	728 000
Ingående avskrivningar	-655 408	-627 308
Årets avskrivningar	-36 831	-28 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-692 239	-655 408
Utgående redovisat värde	172 918	72 592

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 432 690	1 065 181
Inköp	137 041	1 367 509
Bidrag	-668 125	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 901 606	2 432 690
Ingående avskrivningar	-1 062 298	-1 048 863
Årets avskrivningar	-155 294	-13 435
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 217 592	-1 062 298
Utgående redovisat värde	684 014	1 370 392

Anskaffningsvärdet har minskat med bidrag från naturvårdsverket på 668 125kr

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare			2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek AB	2,97	2029-04-30	4 550 761	4 550 761
Stadshypotek AB			0	2 092 550
Stadshypotek AB	3,03	2030-09-30	4 046 480	0
Stadshypotek AB	3,76	2027-12-01	2 279 700	2 343 700
Stadshypotek AB	3,96	2026-04-30	3 066 736	3 106 736
Stadshypotek AB	3,89	2027-09-01	1 404 927	1 421 123
Stadshypotek AB	3,89	2027-09-01	912 461	929 545
Stadshypotek AB	3,91	2028-04-30	8 800 000	9 000 000
			24 961 065	23 444 415
Kortfristig del av långfristig skuld -varav amortering			3 514 016 487 280	6 980 591 482 040

Del del som förfaller efter fem år är 22 524 665kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	28 104 500	28 104 500
	28 104 500	28 104 500

Årsredovisning beslutades 2026-03-04

Sundsvall den / 2026

Michael Öhrling
Ordförande

Stig Johansson
Ledamot

Magnus Kempe
Ledamot

Dan-Eddie Nielsen
Ledamot

Helena Stridsberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2026

ess2 redovisning och revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 17 pages before this page

Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

MICHAEL ÖHRLING**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Katten**

4f8110ea-4acb-438d-8dd7-e7f2e19c0d99 - 2026-03-11 21:18:11 UTC +02:00

BankID / Freja eID - ce961af3-b2bc-4be4-ae0d-a5179cfdabf3 - SE

Authority to sign - Asemavaltuuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

STIG LENNART JOHANSSON**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Katten**

ffbf3d97-06dd-486f-aed1-bcf635c6e4c2 - 2026-03-12 18:57:16 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 387bba67-b87f-4717-8184-160c1164c3cc - SE

Authority to sign - Asemavaltuuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

MAGNUS KEMPE

2432e5a7-25a4-424d-b95b-c29d0ae8adb5 - 2026-03-12 19:36:02 UTC +02:00

BankID / Freja eID - f1f8844d-c086-462a-bb70-39ff64ab6dea - SE

DAN-EDDIE NYGAARD NIELSEN

e104b96b-375e-43b4-bfdc-4868fda11a19 - 2026-03-15 14:32:31 UTC +02:00

BankID / Freja eID - eb5c941c-3470-47e5-993f-1024b18f36bb - SE

Kersti Helena Stridsberg**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Katten**

966ad328-8038-4cd5-9650-e9bdccb8258f - 2026-03-15 20:11:50 UTC +02:00

BankID / Freja eID - df4ffc0b-8b81-4456-8167-ec5abb7aa749 - SE

Authority to sign - Asemavaltuuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

JOANNA KRISTIN ULIN**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB**

d00e398e-df55-4a53-a04e-c26771e1f070 - 2026-03-15 20:54:16 UTC +02:00

BankID / Freja eID - fb8c8cc8-e0f6-4975-9142-5a2c9feb692c - SE

Authority to sign - Asemavaltuuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

fimateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Katten
Org.nr. 789200-0733

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Katten för år 2025. Enligt vår 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. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Katten för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
2026-03-15
ess2 redovisning och revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor FAR

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Brf Katten Revisionsberättelse 251231.pdf
Checksumma: 50c8fce2938d90c2d4e65b42d7163b4be441d5605de8be89f25d87635e141ffe
Skickad: 2026-03-15 kl 19:53

Signaturer



Digitalt signerad av: JOANNA ULIN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-15 kl 19:53

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten.

I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl. a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL
Besöksadress Västra vägen 156
Telefon 060-12 95 30
www.nissesforvaltning.se