



Välkommen till årsredovisningen för Brf Katrineberg 5

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
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-07-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-16 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.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kanslätt 8	2003	Huddinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2003.

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 359 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 350 kvm.

Styrelsens sammansättning

Heidi Silvé	Ordförande
Fredrik Per Erik Högberg	Kassör
Hanna Nylén	Styrelseledamot
John Andreas Sigvardsson	Styrelseledamot
Sara Stridh	Suppleant
Patrik Pettersson	Suppleant

Valberedning

Lars Stridh

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i styrelsen

Revisorer

Magnus Hamberg	Auktoriserad revisor	Parsells Revisionsbyrå AB
Rica Zamanifekri	Revisor	Parsells Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2010** ● Avloppsspölning
- 2011** ● Upprättande av staket
Bättringsarbete på gräsytor samt grusgångar
Byte av fasadlampor
- 2011-2017** ● Filterbyte ventilation - Genomfört 2017
- 2012** ● Upprättande av staket - Förhindra olycka med barn
- 2012-2013** ● Byte av värmeanläggningar - Pga rost och andra fel ansåg föreningen att det var mer ekonomiskt med helt ny värmeanläggning
- 2013** ● Fasadmålning
Målning av det vita
Förråd - Strykning av väggar och tak - Enligt underhållsplan
- 2016** ● Tak utvändigt - Takräcke - Strykning
Soprum - målad väggyta
- 2017** ● Montage av backspjäll till kök
Service av luftvärmepumpar
Förbättring brevlådor - Ställningen behövde förstärkas
Lagning trappor - Byte av trasiga delar
Byte av exteriörbelysning - Enligt underhållsplan
Gungställning tas bort - Av säkerhetsskäl
- 2018** ● Avloppsspölning - Enligt underhållsplan
- 2023** ● Ventilations rensning
OVK besiktning
Renovering av tre balkonger
- 2024** ● Byte av tak enligt underhållsplan
Trappor
- 2025** ● Komplettering med plåtbeslag till 8 st ventilationshuvor på taket som skyddar ventilationsrör på taken
Renovering av en balkong och en trappa

Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering av trappor
- 2027** ● Fasadmålning

Avtal med leverantörer

Telia Fiber/bredband/tv

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har uppdaterat underhållsplanen som ursprungligen hade en löptid från år 2015-2030.

Den uppdaterade underhållsplanen löper från år 2025 till år 2075.

Föreningen har valt att gå över till redovisningsregelverket K3 som kommer att bli obligatoriskt från år 1/1 2026.

På årsstämman den 25/6 godkändes stadgeändringarna av samtliga medlemmar i föreningen. Enligt gällande lagkrav behöver stadgarna uppdateras. Paragraferna som är ändrade / uppdaterade finner ni nedan:

Paragraf 7 Årsavgiftens beräkning

Ny text: Föreningens löpande verksamhet och avsättning till stadgeenliga fonder ska finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen.

Paragraf 8 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Ny text: Överlåtelse och pantavsättningsavgift har justerats till 3,5 % respektive 1,5 %.

Paragraf 38 Komplement

Ny text: Om lägenheten är utrustad med balkong, uteplats eller takterass svarar bostadsrättsinnehavaren endast för renhållning, oljning, och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

Om lägenheten är utrustad med altan svarar bostadsrättsinnehavaren för löpande reparationer, oljning, renhållning och målning.

Paragraf nr 45

Ny text: När bostadsrättsinnehavaren använder lägenheten är han skyldig att tillse att de som bor i omgivningen inte utsetts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämrar deras bostadsmiljö att de skäligen inte bör tålas.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump som finns i varje enskild lägenhet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 28 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 387 068	1 387 162	1 317 524	1 222 113
Resultat efter fin. poster	-306 839	-151 287	-13 850	202 450
Soliditet (%)	51	51	51	51
Yttre fond	716 390	692 545	656 057	659 738
Taxeringsvärde	29 800 000	31 200 000	31 200 000	31 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 021	1 021	958	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	100,0	98,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 970	10 084	10 198	10 406
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 036	10 151	10 266	10 406
Sparande / kvm totalyta, kr	400	365	245	435
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	23	21	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	48	23	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	67	71	44	53
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,55	3,27	2,69	1,75
Räntekänslighet (%)	9,77	9,88	10,64	-

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen övergick från redovisnings regelverket K2 till K3 vilket har inneburit en ökad redovisad förlust och ett försämrat resultat.

Under året har föreningen jobbat proaktivt med att underhålla fastigheten genom att reparera/underhålla trappor, balkonger samt komplettera takarbetet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	15 055 000	-	-	15 055 000
Fond, yttre underhåll	692 545	-65 555	89 400	716 390
Balanserat resultat	-896 926	-85 732	-89 400	-1 072 058
Årets resultat	-151 287	151 287	-306 839	-306 839
Eget kapital	14 699 332	0	-306 839	14 392 493

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-982 658
Årets resultat	-306 839
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-89 400
Totalt	-1 378 897

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	233 319
Balanseras i ny räkning	-1 145 578

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	1 387 067	1 387 162
Summa rörelseintäkter		1 387 067	1 387 162
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-562 866	-368 754
Övriga externa kostnader	8	-152 828	-134 600
Personalkostnader	9	-26 284	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-613 884	-577 044
Summa rörelsekostnader		-1 355 862	-1 113 254
RÖRELSERESULTAT		31 205	273 908
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 047	24 888
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-347 091	-450 083
Summa finansiella poster		-338 044	-425 195
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-306 839	-151 287
ÅRETS RESULTAT		-306 839	-151 287

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	26 449 322	27 063 206
Summa materiella anläggningstillgångar		26 449 322	27 063 206
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 449 322	27 063 206
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	30
Övriga fordringar	12	1 442 594	1 288 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	65 921	6 045
Summa kortfristiga fordringar		1 508 515	1 294 821
Kassa och bank			
Kassa och bank		322 126	323 614
Summa kassa och bank		322 126	323 614
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 830 640	1 618 436
SUMMA TILLGÅNGAR		28 279 962	28 681 642

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 055 000	15 055 000
Fond för yttre underhåll		716 390	692 545
Summa bundet eget kapital		15 771 390	15 747 545
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 072 058	-896 926
Årets resultat		-306 839	-151 287
Summa ansamlad förlust		-1 378 897	-1 048 213
SUMMA EGET KAPITAL		14 392 493	14 699 332
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	8 379 976	11 174 690
Summa långfristiga skulder		8 379 976	11 174 690
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	5 169 086	2 529 304
Leverantörsskulder		70 509	26 809
Skatteskulder		57 018	53 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	210 880	197 973
Summa kortfristiga skulder		5 507 493	2 807 619
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 279 962	28 681 642

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	31 205	273 908
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	613 884	577 044
	645 089	850 952
Erhållen ränta	9 047	24 888
Erlagd ränta	-335 923	-475 004
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	318 213	400 836
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-60 487	-7 221
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	48 924	-116 202
Kassaflöde från den löpande verksamheten	306 650	277 413
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 105 106
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 105 106
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	12 208
Amortering av lån	-154 932	-167 140
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-154 932	-154 932
ÅRETS KASSAFLÖDE	151 718	-982 625
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 584 841	2 567 465
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 736 558	1 584 841

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Katrineberg 5 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,57 %
Fasader	4,46 %
Balkonger	2,82 %
Fönster	4,46 %
Stamledningar VA	2,92 %
Stamledningar Värme	1,44 %
Styr & övervakning	7,06 %
Ventilation	4,98 %
El	2,92 %
Restpost	8,47 %
Yttertak	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.

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	1 263 012	1 263 012
Bredband	60 996	60 996
Vatten	63 060	63 060
Administrativ avgift	0	98
Öres- och kronutjämning	-1	-4
Summa	1 387 067	1 387 162

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 974
Besiktningar	3 750	0
Summa	3 750	2 974

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	45 642	0
Trapphus/port/entr	17 285	0
Fönster	9 860	0
Balkonger/altaner	37 813	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	37 565
Summa	110 600	37 565

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	109 854	31 254
VVS	0	18 063
Tak	75 000	17 238
Balkonger/altaner	48 465	0
Summa	233 319	66 555

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	31 019	31 474
Vatten	59 042	64 145
Sophämtning/renhållning	32 808	29 351
Summa	122 869	124 970

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	834	64 423
Kabel-TV	18 784	0
Bredband	42 212	45 747
Fastighetsskatt	29 308	27 710
Korr. fastighetsskatt	1 190	-1 190
Summa	92 328	136 690

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	1 188
Tele- och datakommunikation	680	1 121
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	50 624	28 917
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	70 794	67 933
Administration	8 376	2 837
Konsultkostnader	13 116	32 116
Summa	152 828	134 600

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	20 000	25 000
Arbetsgivaravgifter	6 284	7 855
Summa	26 284	32 855

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	347 091	450 083
Summa	347 091	450 083

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 424 056	30 318 950
Årets inköp	0	1 105 106
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 424 056	31 424 056
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 360 850	-3 783 805
Årets avskrivning	-613 884	-577 045
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 974 734	-4 360 850
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 449 322	27 063 206
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 535 000</i>	<i>5 535 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 200 000	22 600 000
Taxeringsvärde mark	6 600 000	8 600 000
Summa	29 800 000	31 200 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	28 161	27 520
Transaktionskonto	356 041	190 963
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 264
Summa	1 442 594	1 288 746

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	479	0
Förutbet försäkr premier	50 193	-9 204
Förutbet kabel-TV	4 696	4 696
Förutbet bredband	10 553	10 553
Summa	65 921	6 045

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-12-01	2,68 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2027-12-01	2,68 %	2 928 040	2 981 604
Handelsbanken	2026-06-30	0,85 %	710 000	718 000
Handelsbanken	2026-09-30	2,68 %	1 958 000	1 980 000
Handelsbanken	2026-09-01	0,87 %	2 501 086	2 572 454
Handelsbanken	2028-09-01	2,81 %	2 451 936	2 451 936
Summa			13 549 062	13 703 994
Varav kortfristig del			5 169 086	2 529 304

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 162 222 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	117	119
Uppl kostn el	3 133	2 940
Uppl kostn räntor	50 934	39 766
Uppl kostn vatten	14 823	13 275
Uppl kostnad arvoden	20 000	20 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 284	6 284
Förutbet hyror/avgifter	115 589	115 589
Summa	210 880	197 973

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-20.

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

Huddinge

Heidi Silván
Ordförande

Fredrik Per Erik Högberg
Kassör

Hanna Nylén
Styrelseledamot

John Andreas Sigvardsson
Styrelseledamot

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

Parsells Revisionsbyrå AB
Magnus Hamberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.05.2026 09:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.05.2026 09:22

DOCUMENT ID:

H1zZRszVlzl

ENVELOPE ID:

Bkb0jM4eMx-H1zZRszVlzl

DOCUMENT NAME:

Brf Katrineberg 5, 769608-4990 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

19 pages

SHA-512:

f3b256b7fb8efc61ec125af1c100a678cb89344a487f0ab
de58198eae9eed4a32e3dcf7d1961ba03e15c9fcae36a2
1c99033ac3c73cd835d6550afaf1ae339c9

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. Fredrik Per Erik Högberg fredrikhogberg73@icloud.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 16:46 27.05.2026 16:43	eID Low	Swedish BankID IP: 16.171.112.112
2. HEIDI SILVÉN heidi.silven@me.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 08:02 28.05.2026 08:00	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.47.244
3. JOHN ANDREAS SIGVAR DSSON andreas.sigvardsson@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 14:09 27.05.2026 16:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.81.192
4. HANNA VICTORIA NYLÉN hanna@nylen.eu	 Signed Authenticated	29.05.2026 09:39 29.05.2026 09:32	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.1
5. MAGNUS HAMBERG magnus@parsells.se	 Signed Authenticated	29.05.2026 09:42 29.05.2026 09:41	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.153.211

* 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 Katrineberg 5

Org.nr 769608-4990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Katrineberg 5 för räkenskapsåret 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 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 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

PARSELLS

REVISIONSBYRÅ AB

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. 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 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 Brf Katrineberg 5 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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

PARSELLS

REVISIONSBYRÅ AB

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 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 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parsells Revisionsbyrå AB

Magnus Hamberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.05.2026 09:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.05.2026 09:22

DOCUMENT ID:

S1IWRozEIMx

ENVELOPE ID:

By-0szElGg-S1IWRozEIMx

DOCUMENT NAME:

2512 Revisionsberättelse Brf Katrineberg 5 250101-251

231.pdf

3 pages

SHA-512:

8bf5a218566d79af43c219c9ede8dc4b8893dd577f6befa

6271d7cf5134d091161e50cb9070aa14e239021e74542

026b8b38d0cc71eb465463042b9b4855080f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS HAMBERG	Signed	29.05.2026 09:41	eID	Swedish BankID
magnus@parsells.se	Authenticated	29.05.2026 09:41	Low	IP: 83.241.153.211

* 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