

Årsredovisning 2025

Brf Katrineberg i Mölndal

769611-8368



Välkommen till årsredovisningen för Brf Katrineberg i Mölndal

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2004-12-20 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
Katrineberg 1	2004	Mölndal

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1968.

Föreningen har 5 hyreslägenheter om 423 kvm och 132 bostadsrätter om totalt 9 971 kvm och 3 lokaler samt 56 förråd om totalt 873 kvm. Byggnadernas totalyta är 11 267 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Elmberg	Ordförande
Ann Simmeborn Fleischer	Suppleant
Jan-Erik Isidor Andersson	Suppleant
Merike Lundin	Suppleant
Bengt Gustafsson	Styrelseledamot
Camilla Lökken	Styrelseledamot
Ingemar Karlsson	Styrelseledamot
Johanna Eva Linnéa Karic	Styrelseledamot
Kristin Liljeblad	Styrelseledamot
Nima Shamai	Styrelseledamot

Firmateckning

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

Revisorer

Susanne Andersson Revisor Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har tre tvättstugor, en har renoverats under året och de två övriga kommer att renoveras under 2026.

Fasadbelysningen i portarna har bytts ut och nya bord har köpts till innegården. Dessutom har uteplatser i markplan underhållits.

Föreningen har beställt en ny underhållsplan av Nabo och arbetet pågår.

Föreningen hade två gemensamhetsdagar under året. Då träffas medlemmarna och utför arbete i fastigheten och på gården.

Föreningen bjuder på lättare förtäring och det finns container med möjlighet att slänga egna saker i.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Flera stora underhållsprojekt planeras kommande år och styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 2% för 2025 och 2026 samt planerar att fortsätta med höjningar i samma nivå kommande år.

Vid årsskiftet hade föreningen 5 hyreslägenheter fördelade på tre 3 rok och två 4 rok. Hyreslägenheterna är en framtida tillgång för föreningen.

Föreningens lån är har bunden ränta med ränta mellan 1,63% och 2,95%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 190 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 189 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 056 508	9 751 884	9 467 646	9 332 748
Resultat efter fin. poster	13 390	-2 233 534	-9 424 114	-3 980 003
Soliditet (%)	34	32	34	40
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	158 586 000	194 274 000	194 274 000	194 274 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	881	864	847	831
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,3	88,3	88,4	88,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 293	7 409	7 577	7 209
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 454	6 525	6 673	6 380
Sparande / kvm totalyta, kr	191	283	275	290
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	20	17	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	106	112	105	101
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	37	41	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	178	168	163	169
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	2,03	1,71	1,34
Räntekänslighet (%)	8,27	8,57	8,94	8,68

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	51 088 632	-	-	51 088 632
Upplåtelseavgifter	20 607 872	-	-	20 607 872
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Direkt kapitaltillskott	728 218	-	-	728 218
Balanserat resultat	-32 172 963	-2 233 534	-	-34 406 497
Årets resultat	-2 233 534	2 233 534	13 390	13 390
Eget kapital	38 018 225	0	13 390	38 031 615

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-34 406 497
Årets resultat	13 390
Totalt	-34 393 107

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-647 873
Balanseras i ny räkning	-35 045 234
	-34 393 107

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	10 056 510	9 751 884
Övriga rörelseintäkter	3	5 704	2 661
Summa rörelseintäkter		10 062 214	9 754 546
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 838 780	-8 548 352
Övriga externa kostnader	9	-439 697	-305 430
Personalkostnader	10	-216 092	-225 911
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 490 330	-1 451 918
Summa rörelsekostnader		-7 984 898	-10 531 612
RÖRELSERESULTAT		2 077 316	-777 067
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 512	62 851
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 082 438	-1 519 318
Summa finansiella poster		-2 063 926	-1 456 468
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		13 390	-2 233 534
ÅRETS RESULTAT		13 390	-2 233 534

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	107 344 578	108 766 112
Maskiner och inventarier	13	579 011	647 807
Summa materiella anläggningstillgångar		107 923 589	109 413 919
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		107 923 589	109 413 919
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		99 676	78 121
Övriga fordringar	15	3 441 274	2 101 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	240 564	957 195
Summa kortfristiga fordringar		3 781 514	3 136 413
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 344 740	2 966 719
Summa kassa och bank		1 344 740	2 966 719
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 126 254	6 103 133
SUMMA TILLGÅNGAR		113 049 843	115 517 051

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 424 722	72 424 722
Summa bundet eget kapital		72 424 722	72 424 722
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-34 406 497	-32 172 963
Årets resultat		13 390	-2 233 534
Summa fritt eget kapital		-34 393 107	-34 406 497
SUMMA EGET KAPITAL		38 031 615	38 018 225
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	52 152 000	45 921 250
Summa långfristiga skulder		52 152 000	45 921 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	20 563 750	27 957 000
Leverantörsskulder		791 117	2 195 024
Skatteskulder		11 691	443
Övriga kortfristiga skulder		21 606	8 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 478 065	1 416 445
Summa kortfristiga skulder		22 866 229	31 577 577
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 049 843	115 517 051

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 077 316	-777 067
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 490 330	1 451 918
	3 567 646	674 852
Erhållen ränta	18 512	49 024
Erlagd ränta	-2 023 902	-1 495 823
Erhållen utdelning	0	13 827
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 562 256	-758 121
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	671 397	-779 924
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 376 634	1 300 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten	857 019	-237 203
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-859 112
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-859 112
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 000 000	0
Amortering av lån	-6 162 500	-1 675 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 162 500	-1 675 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-305 481	-2 771 315
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 986 778	7 758 093
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 681 296	4 986 778

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Katrineberg i Mölndal 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.

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:

Byggnad	1,36 - 5,00 %
Fastighetsförbättringar	2,50 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	8 788 644	8 616 360
Hysesintäkter, bostäder	450 659	432 815
Hysesintäkter, lokaler	255 002	263 506
Hysesintäkter, p-platser	452 224	403 652
Intäkt besökspark. Parkeringsbolag	19 698	7 175
Intäktsreduktion	0	-174
El	14 654	0
Laddbox	24 313	13 189
Laddbox, moms	39 036	12 653
Övriga intäkter	12 281	2 708
Summa	10 056 510	9 751 884

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	-12
Övriga intäkter	5 708	195
Försäkringsersättning	0	2 478
Summa	5 704	2 661

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	318 420	314 760
Besiktning och service	180 274	87 558
Städning	409 376	398 752
Trädgårdsarbete	32 856	21 818
Övrigt	381 744	394 772
Snöskottning	0	10 652
Summa	1 322 671	1 228 311

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	0	30 144
Bostäder VVS	12 327	0
Tvättstuga	148 159	75 351
Trapphus/port/entr	155 100	0
Soprum/miljöanläggning	0	3 208
Dörrar och lås/porttele	51 167	21 311
Övriga gemensamma utrymmen	19 756	5 348
VA	173 633	0
Värme	18 193	22 998
Ventilation	0	8 373
El	9 304	5 224
Tak	11 765	89 071
Fönster	3 061	0
Staket/grind/terrass	182 639	0
Gård/markytor	17 810	42 943
Garage och p-platser	54 601	0
Försäkringsärende/vattenskada	50 000	116 488
Summa	907 515	420 459

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	0	14 307
Tvättstuga	317 775	0
Soprum/miljöanläggning	0	339 181
VA	6 497	0
Värme	0	44 533
Gård/markytor	0	152 408
Garage och p-platser	323 601	3 423 855
Summa	647 873	3 974 284

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	269 137	221 524
Uppvärmning	1 192 418	1 262 800
Vatten	547 825	413 727
Sophämtning	269 157	297 193
Summa	2 278 537	2 195 244

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	157 367	165 701
Övrigt	9 075	16 875
Självrisker	0	48 800
Kabel-TV	88 376	85 912
Bredband	178 438	175 086
Fastighetsskatt	248 928	237 680
Summa	682 184	730 054

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	39 440	7 804
Övriga förvaltningskostnader	153 269	61 858
Juridiska kostnader	11 041	10 025
Revisionsarvoden	33 375	32 500
Ekonomisk förvaltning	202 572	193 244
Summa	439 697	305 430

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	171 898	171 900
Sociala avgifter	44 194	54 011
Summa	216 092	225 911

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 081 676	1 519 312
Övriga räntekostnader	762	6
Summa	2 082 438	1 519 318

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	127 477 666	125 137 811
Årets inköp	0	2 339 855
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	127 477 666	127 477 666
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 711 553	-17 299 766
Årets avskrivning	-1 421 534	-1 411 787
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 133 087	-18 711 553
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	107 344 578	108 766 112
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 571 299</i>	<i>33 571 299</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	91 351 000	111 039 000
Taxeringsvärde mark	67 235 000	83 235 000
Summa	158 586 000	194 274 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	706 634	18 696
Årets inköp	0	687 938
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	706 634	706 634
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-58 827	-18 696
Årets avskrivning	-68 796	-40 131
Utgående ackumulerad avskrivning	-127 623	-58 827
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	579 011	647 807

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	2 168 680
Årets investeringar	0	143 612
Omfört till Byggnad	0	-2 312 292
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	76 638	75 567
Övriga fordringar	28 080	5 472
Nabo Klientmedelskonto	2 316 395	2 019 585
Borgo	1 020 162	474
Summa	3 441 274	2 101 097

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 447	794 572
Fastighetsskötsel	0	1 250
Städning	0	11 823
El	52 646	11 825
Försäkringspremier	53 389	50 599
Kabel-TV	22 019	21 824
Bredband	14 889	14 659
Förvaltning	56 174	50 643
Summa	240 564	957 195

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-10-21	1,63 %	14 471 250	14 516 250
Nordea Hypotek	2028-02-16	2,95 %	21 982 000	22 262 000
Nordea Hypotek	2027-04-29	2,17 %	16 440 000	16 680 000
Nordea Hypotek	2027-08-18	2,80 %	15 010 000	15 770 000
Nordea Hypotek	202511-06	3,157 %		4 650 000
Nordea Hypotek	2026-12-16	2,86 %	4 812 500	
Summa			72 715 750	73 878 250
Varav kortfristig del			20 563 750	27 957 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 66 090 750 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-14 850	20 000
El	27 875	17 095
Uppvärmning	151 256	161 054
Utgiftsräntor	257 367	198 831
Löner	108 017	108 017
Sociala avgifter	49 253	49 253
Förutbetalda avgifter/hyror	879 147	862 195
Beräknat revisionsarvode	20 000	0
Summa	1 478 065	1 416 445

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	78 950 000	75 885 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-15.

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

Mölndal

Peter Elmberg
Ordförande

Bengt Gustafsson
Styrelseledamot

Camilla Lökken
Styrelseledamot

Ingemar Karlsson
Styrelseledamot

Johanna Eva Linnéa Karic
Styrelseledamot

Kristin Liljeblad
Styrelseledamot

Nima Shamaï
Styrelseledamot

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

Borevision AB
Susanne Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 17:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.05.2026 09:53

DOCUMENT ID:

H18KrH_yMx

ENVELOPE ID:

HJUtBBO1Gg-H18KrH_yMx

DOCUMENT NAME:

Brf Katrineberg i Mölndal, 769611-8368 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

24a70976ac4c679d1289f3629a1e61aa77cffcdd152c47
cfed30e9d7ab025c80315dbc0c67c64971c3dbca1b16a3
e0a9dd4486383708a13ea08059a44b2a161f

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. PETER ELMBERG peter_elmberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 10:36 18.05.2026 10:34	eID Low	Swedish BankID IP: 80.79.80.247
2. EVA CAMILLA LÖKKEN camilla.lokken@foerbo.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 10:26 19.05.2026 10:25	eID Low	Swedish BankID IP: 146.247.173.213
3. Kristin Liljeblad kristin.liljeblad@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 10:42 19.05.2026 10:41	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.66.135
4. Johanna Eva Linnéa Karic johanna.karic@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 11:49 20.05.2026 11:49	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.80.114
5. Bengt Gustafsson bengt.gustafsson@elogo.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 12:39 18.05.2026 12:25	eID Low	Swedish BankID IP: 146.70.237.139
6. Nima Shamai nima.s@hotmail.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 14:19 20.05.2026 14:18	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.214
7. INGEMAR KARLSSON ingemar465@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 15:44 20.05.2026 12:42	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.46.132
8. SUSANNE MONIKA ANDE RSSON susanne.andersson@borevision.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 17:43 21.05.2026 17:42	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.60.153

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

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 Bostadsrättsföreningen Katrineberg i Mölndal, org.nr. 769611-8368

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Katrineberg i Mölndal för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Katrineberg i Mölndal för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 17:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.05.2026 09:53

DOCUMENT ID:

rJUYrH_yfe

ENVELOPE ID:

B1IKrrdJfl-rJUYrH_yfe

DOCUMENT NAME:

RB Katrineberg 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

28de591561961b74ed6092d72d284b5b53a9b802c2a54
fc5b36de25c0a84ad8cafa8a69554da7ec7429de77d1b4
002705275abbd05a820d42d7d96a6daa33763

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE MONIKA ANDE RSSON	Signed	21.05.2026 17:43	eID	Swedish BankID
susanne.andersson@bore vision.se	Authenticated	21.05.2026 17:41	Low	IP: 90.230.60.153

* 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