Årsredovisning 2025

Brf Katrinetorp

769610-9920



nabo

rJu1JVD6Wx-ByuJJ4P6Zg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Katrinetorp

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. 18**

rJu1JVD6Wx-ByuJJ4P6Zg

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.

rJu1JVD6Wx-ByuJJ4P6Zg

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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2026-03-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad för IMD.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Katrinetorp 1 och Katrinetorp 2		Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1941.

Föreningen har 3 hyreslägenheter om 193 kvm, 64 bostadsrätter om 3 677 kvm och 5 lokaler om 101 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 971 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sven Nilsson	Ordförande
Eva Birgitta Månsson	Styrelseledamot
Felix Åkenes	Styrelseledamot
Lena Christina Kvant	Styrelseledamot
Rudolf Paulus Karolus Van De Boel	Styrelseledamot
Johanna Bengtsson Salomonsson	Suppleant
Magdalena Strand	Suppleant
Noa Von Bahr	Suppleant

rJu1JVD6Wx-ByuJJ4P6Zg

Valberedning

Katarina Falk
Maria Dyhre Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i styrelsen

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-07. Ändringar i föreningens stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

rJu1JVD6Wx-ByuJJ4P6Zg

Utförda historiska underhåll

2007
- Badrumsrenovering (utförd av Er-Ho Bygg i Löddeköpinge)
- Relining; avloppsstammar & stammar dagvatten
- Installering av säkerhetsdörrar

2011-2012
- Anläggning av gemensam takterrass
- Renovering; källartrappor, källarfönster, trapphusfönster
- Ny dränering och dagvattenledningar placerade utanför fastigheten läggs om
- Anläggning av gemensam trädgård
- Grundvägg Isoleras
- Renovering fasad, tak

2015
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) besiktning
- Locken ventilationsskorstenar höjs för ökad frånluftsventilationen i lägenheter

2016
- Vindsgångar; repareras och målas
- En andra, mindre tvättstuga byggs i huset på Fågelbacksgatan

2017
- Trapphus; ommålning

2021
- Införande av gemensamt el-abonnemang med individuell mätning, s k IMD
- 248 solpaneler installeras på taken till föreningens båda hus
- Radonmätning

2022
- Upprättande av energideklaration
- Byte av fjärrvärmeväxlar

2023
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) besiktning
- Relining
- Fönsterrenovering; beslag, tätningslister, smörjning och injustering

2024
- Plantering av nya träd samt häck i trädgården
- Värmeinreglering, injustering av radiatorer och byte av radiatorventiler och termostater

2025
- Algsanering av trädäcken på takterasserna
- Socklar och källare: putslagning och målning, underhåll av källarfönster

Planerade underhåll

2026
- Tvättstugor: rengöring av frånluft, vattenavrinning under trätrallen
- Miljöhuset: tvätta, måla
- Utemöbler terrasserna
- Byte porttelefon
- Balkongräcken: underhåll

2026-2027
- Energieffektivisering: el, vatten, värme, ventilation

rJu1JVD6Wx-ByuJJ4P6Zg

Avtal med leverantörer

Administrativa tjänster	Nabo
Bredband	Bahnhof
El	Fortum Market AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fastighetsskötsel	Lars Hansson i Skåne AB
Fjärrvärme och el	EON
Kabel TV	Tele 2
Kärltvätt och klotter	Klottrets Fiende No 1 AB
Serviceavtal Solpaneler och produktgarantier	Dalhem sol AB
Sophantering	Stena Recycling
Underhållsplan	Sustend
Vatten	VA Syd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslöt att månadsavgifterna skulle höjas med fyra procent från 1 januari 2025. Justeringen fördes in i föreningens budget, men genomfördes aldrig. Den uteblivna höjningen upptäcktes först vid bokslutsarbetet i början av 2026 och har medfört minskade intäkter på 128.268.

Föreningens skuldsättningsgrad ligger stabil på ca 37 %. Räntekostnaden är en fortsatt stor del av de totala kostnaderna. Flera stora, långfristiga, lån med låga räntor löpte ut under året och förhandlades om till en högre ränta.

Under 2026 blir det obligatoriskt för bostadsrättsföreningar att redovisa enligt regelverket K3, ett regelverk som tidigare främst användes av större företag. Övergången till K3 medför högre avskrivningar men tillåter även föreningen att fördela kostnaden för större renoveringsprojekt över en längre tidsperiod. Detta ger ett jämnare resultat över tid och en mer rättvisande bild av föreningens ekonomi.

Övriga uppgifter

I enlighet med underhållsplanen reparerades och målades socklarna och källarfönsterna under 2025. Trätrallen på takterrasserna rengjordes och oljades. I rabatten vid miljöhuset planterades nya växter.

En genomgång gjordes av föreningens stadgar för att aktualisera sådant som var föråldrat och inaktuellt. En extra föreningsstämma hölls 2025-04-07 då ändringarna godkändes.

Arbetet med att nå en överenskommelse med Schööns måleri angående brister i fönsterrenoveringsprojektet fortgick under hela verksamhetsåret. Styrelsen är fast besluten i sin strävan att få Schööns måleri att åtgärda bristerna enligt den rådande garantin. Förhandlingarna kommer att fortsätta under 2026.

En anmälan från en av föreningens medlemmar till miljöförvaltningen avseende besvärande buller från hobbyrummet ledde till nya regler för användandet av lokalen. Beslut från miljöförvaltningen väntas i början av 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 88 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

rJu1JVD6Wx-ByuJJ4P6Zg

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 593 459	3 545 798	3 402 725	3 338 800
Resultat efter fin. poster	-548 160	-368 564	-5 217 698	-378 097
Soliditet (%)	63	64	64	66
Yttre fond	1 675 275	866 000	4 085 927	4 040 450
Taxeringsvärde	90 631 000	82 768 000	82 768 000	82 768 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	891	885	850	825
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,0	91,7	88,3	88,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 832	6 832	6 928	6 804
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 326	6 779	6 779	6 657
Sparande / kvm totalyta, kr	111	85	137	269
Elkostnad / kvm totalyta, kr	67	71	75	81
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	210	214	216	178
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	60	57	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	334	345	349	302
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,56	2,91	1,98	0,95
Räntekänslighet (%)	7,67	7,72	8,15	8,25

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el (totalt 69 124 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningens ambition är att löpande kostnader ska täckas av medlemmarnas månadsavgifter. Så har varit fallet under räkenskapsåret 2025. Årets negativa resultat underskrider summan av avskrivningar på våra anläggningstillgångar, vilka inte påverkar kassaflödet. Framtida omfattande underhållsprojekt kan behöva finansieras med ytterligare lån.

rJu1JVD6Wx-ByuJJ4P6Zg

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	43 310 898	-	-	43 310 898
Upplåtelseavgifter	10 299 964	-	-	10 299 964
Fond, yttre underhåll	866 000	-	809 275	1 675 275
Egna bostadsrätter	-2 766 008	-	-	-2 766 008
Balanserat resultat	-5 613 660	-368 564	-809 275	-6 791 499
Årets resultat	-368 564	368 564	-548 160	-548 160
Eget kapital	**45 728 630**	**0**	**-548 160**	**45 180 470**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 791 499
Årets resultat	-548 160
Totalt	**-7 339 659**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	271 893
Att från yttre fond i anspråk ta	-85 973
Balanseras i ny räkning	-7 525 579
	-7 339 659

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

rJu1JVD6Wx-ByuJJ4P6Zg

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 593 460	3 545 798
Övriga rörelseintäkter	3	6 638	3 015
Summa rörelseintäkter		**3 600 097**	**3 548 813**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 222 356	-2 170 999
Övriga externa kostnader	9	-271 909	-321 800
Personalkostnader	10	-113 010	-108 395
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-902 540	-628 143
Summa rörelsekostnader		**-3 509 815**	**-3 229 338**
RÖRELSERESULTAT		**90 282**	**319 476**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 967	46 360
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-643 409	-734 400
Summa finansiella poster		**-638 442**	**-688 040**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-548 160**	**-368 564**
ÅRETS RESULTAT		**-548 160**	**-368 564**

rJu1JVD6Wx-ByuJJ4P6Zg

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	68 700 641	68 828 681
Summa materiella anläggningstillgångar		**68 700 641**	**68 828 681**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**68 700 641**	**68 828 681**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 990	19 888
Övriga fordringar	13	1 034 187	1 114 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	179 795	156 333
Summa kortfristiga fordringar		**1 228 972**	**1 290 798**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 198 815	1 498 815
Summa kassa och bank		**1 198 815**	**1 498 815**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 427 787**	**2 789 612**
SUMMA TILLGÅNGAR		**71 128 428**	**71 618 293**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 844 854	50 844 854
Fond för yttre underhåll		1 675 275	866 000
Summa bundet eget kapital		**52 520 129**	**51 710 854**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 791 499	-5 613 660
Årets resultat		-548 160	-368 564
Summa ansamlad förlust		**-7 339 659**	**-5 982 224**
SUMMA EGET KAPITAL		**45 180 470**	**45 728 630**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	20 245 000	15 427 431
Summa långfristiga skulder		**20 245 000**	**15 427 431**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 877 431	9 695 000
Leverantörsskulder		241 717	207 534
Skatteskulder		14 415	7 393
Övriga kortfristiga skulder		52 300	51 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	517 095	500 924
Summa kortfristiga skulder		**5 702 958**	**10 462 232**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**71 128 428**	**71 618 293**

rJu1JVD6Wx-ByuJJ4P6Zg

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**90 282**	**319 476**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	902 540	628 143
	992 822	**947 619**
Erhållen ränta	4 967	46 360
Erlagd ränta	-633 340	-734 400
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**364 449**	**259 579**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 527	2 672 292
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	48 226	-511 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**389 148**	**2 420 626**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-774 500	-404 883
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-774 500**	**-404 883**
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-385 352**	**2 015 743**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 183 421**	**167 678**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 798 069**	**2 183 421**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rJu1JVD6Wx-ByuJJ4P6Zg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Katrinetorp 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	0,83 %
Yttertak	5,51 %
Fasader	7,52 %
Balkonger	7,52 %
Fönster	9,19 %
Stamledningar VA	2,67 %
Stamledningar Värme	1,59 %
El	4,13 %
Restpost	4,00 %
Fastighetsförbättringar	3,30 - 4,00 %

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.

rJu1JVD6Wx-ByuJJ4P6Zg

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 206 724	3 202 089
Hyresintäkter, bostäder	287 186	274 760
Hyresintäkter, lokaler	9 600	7 500
Övriga intäkter	10 321	1 845
Kabel-TV/Bredband	2 040	2 040
El	77 589	57 564
Summa	**3 593 460**	**3 545 798**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	-5
Övriga intäkter	0	1 753
Ersättn.fr.försäkr.bolag	6 641	0
Övriga intäkter, moms	0	1 267
Summa	**6 638**	**3 015**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	194 161	189 084
Städning	0	2 875
Besiktning och service	29 416	50 659
Trädgårdsarbete	38 730	2 931
Snöskottning	4 032	11 423
Övrigt	0	5 375
Summa	**266 339**	**262 347**

rJu1JVD6Wx-ByuJJ4P6Zg

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	8 934
Bostäder	3 563	0
Bostäder VVS	0	9 987
Tvättstuga	13 348	8 044
Källarutrymmen	1 100	0
Soprum/miljöanläggning	4 713	973
Dörrar och lås/porttele	26 564	6 780
Värme	0	5 541
El	0	4 653
Staket/grind/terrass	38 838	0
Gård/markytor	5 625	96 489
Summa	**93 750**	**141 400**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övriga gemensamma utrymmen	36 814	0
VA	0	37 500
Värme	44 986	0
Fönster	4 173	19 225
Summa	**85 973**	**56 725**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	264 940	261 411
Uppvärmning	833 014	794 303
Vatten	229 389	223 786
Sophämtning	76 258	80 122
Summa	**1 403 601**	**1 359 622**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	67 042	62 640
Övrigt	22 313	20 000
Kabel-TV	58 095	53 292
Bredband	107 331	104 043
Fastighetsskatt	117 912	110 931
Summa	**372 693**	**350 906**

rJu1JVD6Wx-ByuJJ4P6Zg

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	8 648	4 188
Övriga förvaltningskostnader	84 342	86 388
Revisionsarvoden	24 563	15 438
Ekonomisk förvaltning	154 356	145 656
Konsultkostnader	0	70 131
Summa	**271 909**	**321 800**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	85 952
Sociala avgifter	24 810	22 443
Summa	**113 010**	**108 395**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	643 409	730 658
Övriga räntekostnader	0	3 742
Summa	**643 409**	**734 400**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	78 286 401	77 881 518
Årets inköp	774 500	404 883
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**79 060 901**	**78 286 401**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 457 720	-8 829 577
Årets avskrivning	-902 540	-628 143
Utgående ackumulerad avskrivning	**-10 360 260**	**-9 457 720**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**68 700 641**	**68 828 681**
I utgående restvärde ingår mark med	*23 202 000*	*23 202 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	53 133 000	44 168 000
Taxeringsvärde mark	37 498 000	38 600 000
Summa	**90 631 000**	**82 768 000**

rJu1JVD6Wx-ByuJJ4P6Zg

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	434 933	429 970
Nabo Klientmedelskonto	599 250	680 650
Borgo	4	3 957
Summa	**1 034 187**	**1 114 577**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 773	13 916
Försäkringspremier	73 971	72 662
Kabel-TV	13 692	13 538
Bredband	17 939	16 384
Förvaltning	43 420	39 833
Summa	**179 795**	**156 333**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2030-05-22	3,26 %	3 500 000	3 500 000
Nordea Hypotek	2027-12-15	2,96 %	7 250 000	7 250 000
Nordea Hypotek	2026-11-18	1,25 %	4 877 431	4 877 431
Nordea Hypotek	2029-05-16	3,11 %	5 195 000	5 195 000
Nordea Hypotek	2028-12-20	3,09 %	3 300 000	3 300 000
Nordea Hypotek	2030-11-20	3,28 %	1 000 000	1 000 000
Summa			**25 122 431**	**25 122 431**
Varav kortfristig del			4 877 431	9 695 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 122 431 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.

rJu1JVD6Wx-ByuJJ4P6Zg

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	751	2 403
El	29 613	30 582
Uppvärmning	110 792	104 868
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Utgiftsräntor	47 865	37 796
Vatten	20 150	18 968
Förutbetalda avgifter/hyror	292 924	291 307
Summa	**517 095**	**500 924**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	31 925 000	31 925 000

rJu1JVD6Wx-ByuJJ4P6Zg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Malmö

Sven Nilsson
Ordförande

Eva Birgitta Månsson
Styrelseledamot

Felix Åkenes
Styrelseledamot

Lena Christina Kvant
Styrelseledamot

Rudolf Paulus Karolus Van De Boel
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

rJu1JVD6Wx-ByuJJ4P6Zg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
03.05.2026 09:16

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 23.04.2026 07:32

DOCUMENT ID:
ByuJJ4P6Zg

ENVELOPE ID:
rJu1JVD6Wx-ByuJJ4P6Zg

DOCUMENT NAME:
Brf Katrinetorp, 769610-9920 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
d5820dac078065852629779e6e749aa0b2e290cc9d9aab3848c5446e61c389a79195a93bd5dcb6261fe7ca23b43fa840a89d418b191d8e8a477885ad54ac5629

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. SVEN GÖRAN TORBJÖRN NILSSON	**Signed**	**23.04.2026 08:15**	**eID**	**Swedish BankID**
sven648@gmail.com	Authenticated	23.04.2026 08:01	Low	IP: 217.31.182.103
2. Eva Birgitta Månsson	**Signed**	**23.04.2026 10:32**	**eID**	**Swedish BankID**
birgittamansson@outlook.es	Authenticated	23.04.2026 07:33	Low	IP: 217.31.182.87
3. Lena Christina Kvant	**Signed**	**28.04.2026 18:18**	**eID**	**Swedish BankID**
lena.c.kvant@gmail.com	Authenticated	24.04.2026 21:07	Low	IP: 94.234.89.145
4. FELIX ÅKENES	**Signed**	**30.04.2026 09:25**	**eID**	**Swedish BankID**
Felix.akenes@gmail.com	Authenticated	30.04.2026 09:24	Low	IP: 217.31.182.111
5. Rudolf Paulus Karolus van De Boel	**Signed**	**02.05.2026 14:18**	**eID**	**Swedish BankID**
rudolfvandeboel@gmail.com	Authenticated	02.05.2026 14:18	Low	IP: 217.31.182.72
6. ANDRÉA ÅKESSON	**Signed**	**03.05.2026 09:16**	**eID**	**Swedish BankID**
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	03.05.2026 09:13	Low	IP: 208.56.29.24

* 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 Bostadsrättsföreningen Katrinetorp, org.nr 769610-9920.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Katrinetorp 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. 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 Bostadsrättsföreningen Katrinetorp för år 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 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
03.05.2026 09:14

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 23.04.2026 07:32

DOCUMENT ID:
B1Zd1k4Pp-x

ENVELOPE ID:
HyO1JEP6Zl-B1Zd1k4Pp-x

DOCUMENT NAME:
RB BRF Katrinetorp 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
4997141eae4f13ce99013f84c4611bdf5a4272c4c0607df
8359c3b5e0be158a1e5e0efbf52cf40dda3492db975038f
17d003a55124f2697aaddd57315acc6da4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	03.05.2026 09:14	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	03.05.2026 09:13	Low	IP: 208.56.29.24

* 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