Årsredovisning

BRF Katekesen 3

769631-2060

Styrelsen för BRF Katekesen 3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, därmed en äkta bostadsrättsförening.
Marken innehas med tomträtt. Omförhandling för tomträtt 2028-12-31.
I december 2015 förvärvade föreningen fastigheten Katekesen 3 på tomträtt i Stockholms kommun.
Av föreningens 14 lägenheter är nu upplåtna som bostadsrätter och föreningen består av 21 medlemmar.
Under året har tre lägenheter på Rörläggarvägen 15 sålts och nya boenden flyttat in.

Avgifter
Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning för lägenheter med 10% Höjningarna trädde i kraft den 1 januari 2026.

Styrelse
Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 protokollförda möten. Styrelse sammansättning har varit följande:

Max Forsberg	ledamot
Maria Johansson	ledamot
Lars Hagman	ledamot

Av föreningen vald revisor har varit Andreas Blomqvist.

Väsentliga händelser
Under året har inga större renoveringar utförts.
För övrigt har sedvanligt underhåll av fastigheten skett.
Genomförande av brister i OVK ska genomföras under 2026.
Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig till 2030.

Förvaltning
Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administeras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entrepenörer.
Den ekonomiska förvaltningen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	**2401-2412**	**2301-2312**	**2201-2212**
Nettoomsättning	675	609	597	603
Resultat efter finansiella poster	-58	-64	15	-208
Soliditet %	89	89	89	89
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	790	717	702	660
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	4 472	4 472	4 091	4 091
Sparande (kr) per kvadratmeter	137	129	207	-45
Räntekänslighet %	5,66	6,23	6,37	6,78
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	262	278	163	312
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	4 472	4 472	4 472	4 472
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	94	95	95	88

UPPLYSNING VID FÖRLUST
Då föreningens kassaflöde är positiv så föranleder det inga särskilda åtgärder pga det negativa resultatet. En fortsatt bevakning från styrelsens håll på räntor och driftskostnader för att i tid kunna avgöra om avgifterna behöver höjas.

Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Tas oftast ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll.

Skuldsättning (kr) per kvadratmeter = Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan (samt ev hyresrättsyta) i föreningen (skuldsättning/m2). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande (kr) per kvadratmeter = Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m2). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet = För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den. Ett riktmärke kan vara att en räntehöjning med 1% kan leda till en avgiftshöjning med upp till ca 10%.

Energikostnad (kr) per kvadratmeter = Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten. En energikostnad/kvm upp till 250 kr är att beteckna som bra.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	**Upplåtelse-avgift**	**Yttre fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	28 975 603	1 767 661	100 000	-626 818	-63 807
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning				-63 807	63 807
Förändring av yttre fond			12 500	-12 500	
Årets resultat					-57 532
Belopp vid årets utgång	**28 975 603**	**1 767 661**	**112 500**	**-703 125**	**-57 532**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-703 125
Årets resultat	-57 532
Summa	*-760 657*
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre fond	12 500
Balanseras i ny räkning	-773 157
Summa	*-760 657*

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING 1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter	**2**		
Årsavgifter		640 150	577 488
Hyresintäkter		34 561	31 860
Summa rörelseintäkter		**674 711**	**609 348**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-505 174	-474 813
Styrelsearvoden	4	-19 713	-19 713
Avskrivningar av anläggningstillgångar	5	-168 000	-168 000
Summa rörelsekostnader		**-692 887**	**-662 526**
Rörelseresultat		***-18 176***	***-53 178***
Finansiella poster			
Ränteintäkter		15 394	29 162
Räntekostnader		-54 750	-39 791
Summa finansiella poster		**-39 356**	**-10 629**
Resultat efter finansiella poster		***-57 532***	***-63 807***
Resultat före skatt		***-57 532***	***-63 807***
Årets resultat		***-57 532***	***-63 807***

BALANSRÄKNING 1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	32 390 000	32 558 000
Summa materiella anläggningstillgångar		*32 390 000*	*32 558 000*
Summa anläggningstillgångar		**32 390 000**	**32 558 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 870	16 381
Summa kortfristiga fordringar		*47 870*	*16 381*
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 435 470	1 323 224
Summa kassa och bank		*1 435 470*	*1 323 224*
Summa omsättningstillgångar		**1 483 340**	**1 339 605**
SUMMA TILLGÅNGAR		**33 873 340**	**33 897 605**

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		28 975 603	28 975 603
Förlagsinsatser		1 767 661	1 767 661
Fond för yttre underhåll		112 500	100 000
Summa bundet eget kapital		*30 855 764*	*30 843 264*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-703 125	-626 818
Årets resultat		-57 532	-63 807
Summa fritt eget kapital		*-760 657*	*-690 625*
Summa eget kapital		**30 095 107**	**30 152 639**
Långfristiga skulder	**7**		
Övriga skulder till kreditinstitut		–	600 250
Summa långfristiga skulder		**–**	**600 250**
Kortfristiga skulder	**7**		
Kortfristig del av långfristiga skulder	7	3 600 250	3 000 000
Förskott på hyror och avgifter		78 154	58 759
Leverantörsskulder		27 923	42 881
Aktuella skatteskulder		45 640	44 492
Övriga skulder		9 330	-12 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		16 936	11 402
Summa kortfristiga skulder		**3 778 233**	**3 144 716**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**33 873 340**	**33 897 605**

KASSAFLÖDESANALYS 1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-18 176	-53 178
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	168 000	168 000
Räntenetto	-39 356	-10 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	*110 468*	*104 193*
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(–)/Minskning(+) av rörelsefordringar	691	48 950
- Ökning(+)/Minskning(–) av rörelseskulder	1 087	-11 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**112 246**	**142 057**
Årets kassaflöde	**112 246**	**142 057**
Likvida medel vid årets början	**1 323 224**	**1 181 167**
Likvida medel vid årets slut	**1 435 470**	**1 323 224**

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifter	-635 777	-577 488
Parkeringshyror	-34 560	-31 860
Övriga intäkter (överlåtelseavgift mm)	-4 373	–
Summa	**-674 710**	**-609 348**

Årsavgifter täcker föreningens kostnader förutom vad som debiteras separat d v s parkering samt i övrigt vad som framgår av föreningens stadgar.

Not 3 Driftskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
El/uppvärmning	166 750	177 319
Vatten och avlopp	44 133	46 996
Renhållning	14 754	25 114
Fastighetsservice/Städning	35 974	34 078
Reparationer och underhåll	54 954	4 897
Fastighetsskatt/avgift	23 394	23 226
Försäkring	15 612	14 478
Tomträttsavgäld	103 000	103 000
Bredband	3 097	3 036
Övriga kostnader	8 430	9 288
Redovisningstjänster	35 076	33 381
	505 174	**474 813**

Not 4 Styrelsearvode	2025-12-31	2024-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelse	15 000	15 000
Totala löner och andra ersättningar	*15 000*	*15 000*
Sociala kostnader och pensionskostnader		
Sociala kostnader	4 713	4 713
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner	*19 713*	*19 713*

Not 5 Avskrivningar

Byggnad	0,85 procent, 115 år.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter

Not 6 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 014 075	21 014 075
Utgående anskaffningsvärden	21 014 075	21 014 075
Ingående avskrivningar	-1 521 075	-1 353 075
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-168 000	-168 000
Utgående avskrivningar	-1 689 075	-1 521 075
Ingående anskaffningsvärde mark	13 065 000	13 065 000
Utgående anskaffningsvärden	13 065 000	13 065 000
Redovisat värde	**32 390 000**	**32 558 000**
Taxeringsvärden	20 600 000	19 600 000

Boytan utgör 805 kvm. Ingen lokaler för uthyrning finns. Byggår är 1939

Not 7 Upptagna lån	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken, fast ränta 2,90%, förfaller 26-12-01	-600 250	-600 250
Handelsbanken, fast ränta 2,87%, förfaller 26-12-01	-3 000 000	-3 000 000
	-3 600 250	**-3 600 250**

Eventuella lån med förfallodatum inom ett år, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämdens allmänna råd men omförhandlas och är därmed en långfristig skuld efter förfallodatum.

Not 8 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar Handelsbanken	10 101 100	10 101 100
Summa ställda säkerheter	**10 101 100**	**10 101 100**

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-31

UNDERSKRIFTER

Stockholm den 2026-03-31

Maria Johansson

Lars Hagman

Max Forsberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-09

Andreas Blomqvist
Revisor

REVIDEUM

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Katekesen 3
Org.nr 769631-2060

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Katekesen 3 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt 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.

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade 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
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 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 god revisionssed 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 och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Katekesen 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten 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 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 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.

Stockholm den 9 april 2026

Andreas Blomqvist

Revisor