

Årsredovisning 2024

Brf Kattryggen 22

769627-9756



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kattryggen 22

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-04-14.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Kattryggen 22	2014	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1954

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 284 kvm och 1 lokal om 172 kvm. Byggnadernas totalyta är 1456 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mattias Fällström	Ordförande
Maria Ellinor Leontine Danielsson	Styrelseledamot
Natalie Ahmadizadeh	Styrelseledamot

Peter Elfven och Amin Zamayeri har under året flyttat från föreningen och därmed avgått som styrelseledamöter.

Valberedning

Annika Hamngren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen genom två ledamöter i förening

Revisorer

Daniel Johansson	Revisor	Conseil Revision
------------------	---------	------------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024

● Rivning av trall och nytt tätskikt på innergården
- 2023

● Nytt tätskikt och fuktsäkerhetsåtgärder på innergård
OVK-besiktning av lokal
- 2022

● Radonmätning
Renspolning av köks- och avloppsstammar
- 2021

● EnergideklARATION
- 2020-2021

● OVK samt åtgärder av anmärkningar
- 2018-2019

● Byte av elstigare och ämtertavlor från enfass till trefas (Elcompaniet i Mälardalen)
Trapphusrenovering, nya säkerhetsdörrar, marmorering av väggar samt ådringsmålning av snickerier. Tvätt och polering av stengolv trapphus och kompletterande stenarbeten med bl.a. nya barnvagnsramp. Nya snickerier och belysning i entré och trapphus. Renovering av porten med nya beslag och handtag.
- 2018

● Renovering av hiss - ny maskin, automatik och hisskorg (St Eriks Hiss)
- 2017-2019

● målning fönster utsida, rekonditionering o korrosionbehandling av värmesystemet, hissrenovering, trapphusrenovering

Planerade underhåll

- 2024-2026

● Renovering och upprustning av soprum
- 2025

● Stamspolning avloppsstammar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Driftia
Driftservice fastighetshiss	St Eriks hiss
Städning av trapphus och gemensamma ytor	Aktiv servicepartner AB
Låsservice	Låsmakarna Great Security
Snöskottning	Roseb AB

Övrig verksamhetsinformation

Under året har ett större antal lägenheter försålts än vad som har varit genomsnittligt för föregående år. Orsakerna har varit varierande och individuellt betingade. Vi hälsar särskilt nya medlemmar välkomna till föreningen!

Som en följd av att nya medlemmar har flyttat in i lägenheter där det både funnits en vilja hos nya medlemmar och ett visst renoveringsbehov i lägenheterna har styrelsen handlagt ett större antal renoveringsärenden jämfört med föregående år.

Bland medlemmar som lämnat föreningen under året finns föreningens mångåriga ordförande. Styrelsen har under året konstituerat om sig och utsett ny ordförande. Styrelsesuppleanter har under året gått upp som ordinarie ledamöter i styrelsen. Med ett framtidsperspektiv bedömer nuvarande styrelse att det behövs ett ökat engagemang och beredskap bland medlemmarna att åta sig styrelseuppdrag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen beslutade under andra halvan av år 2024 om höjning av månadsavgifter per den 1 januari 2025. Detta mot bakgrund av att bundna lån till förmånliga räntevillkor löpt ut och därmed träffats av ett högt ränteläge mot bakgrund av de senaste årens inflation.

Styrelsen har följt den underhållsplan som upprättades 2017. Under 2018-2019 genomfördes en helrenovering av fastighetens inre samt byte av hissmaskin och hisskorg. Renoveringen finansierades genom lån, med en plan om årlig amortering. Intäkten från lokalhyresgästens hyresbetalning är betydelsefull för föreningens ekonomi. Efter en följd av vintersäsonger där vatteninträngningar ägt rum i lokalen beslutade styrelsen om rivning av trall och nytt tätskikt för att säkerställa tätt tak till hyreslokalen. Detta blev en kostsam åtgärd som bedöms vara lönsam på sikt. Mot denna bakgrund av denna åtgärd i kombination med ränteläget under 2024 har amortering inte varit möjlig för 2024. Ambitionen är, med reservation för osäkerheter kopplat till framtida ränteläge, att återuppta årlig amortering på föreningens lån enligt ursprunglig plan.

Förändringar i avtal

Föreningen har, i likhet med tidigare år, samarbetet med i stort sett samma företag som tidigare. Detta gäller Nabo, avseende ekonomisk förvaltning samt Driftia avseende fastighetsskötsel. Styrelsen beslutade att teckna snöskottningsavtal inför vintersäsongen 2024/25 mot bakgrund av tidigare vintrar då sådant avtal saknats.

Övriga uppgifter

Under året har 6 överlåtelser skett. Antalet medlemmar uppgick vid räkenskapsårets slut till 32.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 348 467	1 284 365	1 119	1 028
Resultat efter fin. poster	-373 835	-484 184	-159	-164
Soliditet (%)	81	81	81	81
Yttre fond	559 000	445 000	331 000	217 000
Taxeringsvärde	61 991 000	61 991 000	61 991 000	43 986 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	619	596	563	563
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,0	59,1	64,2	70,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 294	9 294	9 294	9 320
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 196	8 196	8 196	8 219
Sparande per kvm totalyta, kr	-19	-94	129	126
Elkostnad per kvm totalyta, kr	36	25	28	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	188	170	152	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	27	22	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	259	222	202	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,94	2,30	1,03	0,95
Räntekänslighet (%)	15,01	15,60	16,51	16,55

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet orsakades bland annat av att ett av föreningens lån gick ut under 2024 då räntan låg på en hög nivå. För att kompensera för ökade kostnader höjdes avgiften med 15% från 1/1 2025.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	58 003 963	-	-	58 003 963
Upplåtelseavgifter	7 364	-	-	7 364
Fond, yttre underhåll	445 000	-	114 000	559 000
Balanserat resultat	-5 908 766	-484 184	-114 000	-6 506 950
Årets resultat	-484 184	484 184	-373 835	-373 835
Eget kapital	52 063 376	0	-373 835	51 689 542

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-6 506 950
Årets resultat	-373 835
Totalt	-6 880 785
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	114 000
Balanseras i ny räkning	-6 994 785
	-6 880 785

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 348 467	1 284 365
Övriga rörelseintäkter	3	-0	9 214
Summa rörelseintäkter		1 348 467	1 293 579
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-861 796	-1 026 640
Övriga externa kostnader	8	-98 584	-75 015
Personalkostnader	9	-71 252	-65 282
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-346 647	-346 668
Summa rörelsekostnader		-1 378 280	-1 513 605
RÖRELSERESULTAT		-29 813	-220 026
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 294	10 588
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-350 316	-274 746
Summa finansiella poster		-344 022	-264 158
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-373 835	-484 184
ÅRETS RESULTAT		-373 835	-484 184

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	63 166 602	63 508 674
Maskiner och inventarier	12	0	4 575
Summa materiella anläggningstillgångar		63 166 602	63 513 249
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 166 602	63 513 249
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 174	2 767
Övriga fordringar	13	717 547	727 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	48 795	56 781
Summa kortfristiga fordringar		771 516	787 545
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 180	8 082
Summa kassa och bank		8 180	8 082
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		779 696	795 627
SUMMA TILLGÅNGAR		63 946 298	64 308 876

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 011 327	58 011 327
Fond för yttre underhåll		559 000	445 000
Summa bundet eget kapital		58 570 327	58 456 327
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 506 950	-5 908 766
Årets resultat		-373 835	-484 184
Summa fritt eget kapital		-6 880 785	-6 392 951
SUMMA EGET KAPITAL		51 689 542	52 063 376
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	5 233 333
Summa långfristiga skulder		0	5 233 333
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 933 333	6 700 000
Leverantörsskulder		122 890	112 343
Skatteskulder		14 707	15 826
Övriga kortfristiga skulder		-623	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	186 449	183 999
Summa kortfristiga skulder		12 256 756	7 012 167
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 946 298	64 308 876

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-29 813	-220 026
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	346 647	346 668
	316 834	126 642
Erhållen ränta	6 294	10 588
Erlagd ränta	-353 253	-264 476
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-30 125	-127 246
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 452	-15 490
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	14 193	88 382
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-10 479	-54 355
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-10 479	-54 355
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	729 781	784 136
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	719 302	729 781

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kattryggen 22 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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 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 %
---------	-----

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 1 630 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	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	795 180	765 065
Hysesintäkter, lokaler	553 140	519 300
Övriga intäkter	147	0
Summa	1 348 467	1 284 365

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	-0	-0
Elprisstöd	0	9 214
Summa	-0	9 214

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	43 054	44 336
Städning	41 328	43 938
Besiktning och service	6 281	8 878
Trädgårdsarbete	0	295
Snöskottning	90 250	-38 875
Summa	180 913	58 572

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	8 016	4 124
Tvättstuga	15 592	15 211
Soprum/miljöanläggning	2 335	0
Dörrar och lås/porttele	17 050	3 323
VA	8 188	0
El	5 563	0
Hissar	16 628	13 456
Gård/markytor	33 999	335 494
Temp. rep und eller projekt	26 953	93 281
Summa	134 324	464 889

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	52 753	35 681
Uppvärmning	274 392	247 165
Vatten	49 945	39 959
Sophämtning	59 772	65 298
Summa	436 862	388 103

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	26 165	23 875
Kabel-TV	7 392	6 944
Fastighetsskatt	76 140	84 257
Summa	109 697	115 076

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	4 441	0
Revisionsarvoden	21 875	21 875
Övriga förvaltningskostnader	25 248	9 976
Ekonomisk förvaltning	47 020	43 164
Summa	98 584	75 015

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Sociala avgifter	13 952	12 782
Summa	71 252	65 282

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	350 316	274 688
Övriga räntekostnader	0	58
Summa	350 316	274 746

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 900 600	65 900 600
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 900 600	65 900 600
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 391 926	-2 049 854
Årets avskrivning	-342 072	-342 072
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 733 998	-2 391 926
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	63 166 602	63 508 674
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>31 693 814</i>	<i>31 693 814</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 437 000	19 437 000
Taxeringsvärde mark	42 554 000	42 554 000
Summa	61 991 000	61 991 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	45 909	45 909
Utgående anskaffningsvärde	45 909	45 909
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-41 334	-36 738
Avskrivningar	-4 575	-4 596
Utgående avskrivning	-45 909	-41 334
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	4 575

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 425	6 298
Nabo Klientmedelskonto	269 692	270 339
Borgo	441 429	451 360
Summa	717 547	727 997

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 219	2 191
Fastighetsskötsel	2 532	3 660
El	7 353	17 323
Försäkringspremier	21 664	18 760
Kabel-TV	1 877	1 848
Förvaltning	13 150	12 999
Summa	48 795	56 781

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-11-17	3,16 %	1 500 000	1 500 000
Nordea Hypotek	2025-09-17	0,77 %	5 233 333	5 233 333
Nordea Hypotek	2025-09-23	3,04 %	5 200 000	5 200 000
Summa			11 933 333	11 933 333
Varav kortfristig del			11 933 333	6 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 933 333 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 572	7 598
El	2 321	4 651
Uppvärmning	36 660	37 425
Utgiftsräntor	15 651	18 588
Vatten	4 215	3 377
Förutbetalda avgifter/hyror	123 030	112 360
Summa	186 449	183 999

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 700 000	15 700 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Maria Ellinor Leontine Danielsson
Styrelseledamot

Mattias Fällström
Ordförande

Natalie Ahmadizadeh
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Conseil Revision
Daniel Johansson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.03.2025 16:04

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 28.02.2025 11:02

DOCUMENT ID:

r1mo0tb1ike

ENVELOPE ID:

SyZ5RYWyjJe-r1mo0tb1ike

DOCUMENT NAME:

Brf Kattryggen 22, 769627-9756 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emil Mattias Fällström mattias.fallstrom@gmail.com	Signed Authenticated	28.02.2025 11:07 28.02.2025 11:04	eID Low	Swedish BankID IP: 85.225.174.23
2. NATALIE AHMADIZADEH natalie.aahm@gmail.com	Signed Authenticated	03.03.2025 12:39 28.02.2025 14:03	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.72.61
3. Maria Ellinor Leontine Danielsson ellinordanielsson@hotmail.com	Signed Authenticated	03.03.2025 12:43 28.02.2025 12:14	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.27
4. DANIEL JOHANSSON daniel@conseil.se	Signed Authenticated	03.03.2025 16:04 03.03.2025 13:01	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.52

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Kattryggen 22
Org.nr. 769627-9756

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kattryggen 22 för år 2024.

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 2024 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.

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 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 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 upphöra med 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 Kattryggen 22 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 2025-

Daniel Johansson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.03.2025 16:05

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 28.02.2025 11:02

DOCUMENT ID:

SysRY-1iJe

ENVELOPE ID:

Hyx9AtZ1ske-SysRY-1iJe

DOCUMENT NAME:

Kattryggen- Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL JOHANSSON daniel@conseil.se	 Signed Authenticated	03.03.2025 16:05 03.03.2025 16:04	eID Low	Swedish BankID IP: 46.227.70.227

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