

Årsredovisning 2024

Brf Kattan Större 6

716417-9231



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kattan Större 6

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. 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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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 Stockholms län, Stockholm kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-23 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-27 hos Bolagsverket.

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
Kattan Större 6	1985	Stockholm stad

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1932

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 1 995 kvm och 3 lokaler om 148 kvm. Byggnadernas totalyta är 2143 kvm.

Styrelsens sammansättning

Patrick Widell	Ordförande
Anne-Marie Nenzell	Styrelseledamot
Martina Granbeck Dagermark	Styrelseledamot
Michael Carl Ewert Af Winklerfelt	Styrelseledamot
Nils-Erik Lindström	Styrelseledamot
Eyvind Bergström	Suppleant
Fredrik Folkegård	Suppleant

Valberedning

Carina Qvarngård
Marie Stern Wärn

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av styrelsens ledamöter och suppleanter två i förening.

med
M6
W
an
an

Revisorer

Staffan Zander Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 19 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Avstängning av pendelstos till soprum
Konvertering av soprum till miljörum
Byte av gamla brandsläckare
- 2023-2024** ● Stambyte under huset
- 2022** ● Obligatorisk ventilationskontroll
Nytt värmeskåp i tvättstugan
- 2021** ● Översyn och lagning av stuprör mot Bastugatan och Blecktornsgränd
- 2020** ● Byte av samtliga dörrar till brandsäkra dörrar
Renovering och lackning av fastighetens ytterdörr
Målning av ytterbågar till trapphusets balkongdörrar
Målning av yttre fönsterbågar till samtliga lägenheter
- 2019-2020** ● Brandskyddsarbete, brandsläckare och nödutgångsskyltar i trapphus, vind och tvättstuga
- 2019** ● Installation av fibernätverk
- 2018** ● Byte av stuprör och installation av värmeslingor innergården
Spolning av köks- och badrumsstammar
- 2017-2018** ● Inspektion av gasledningar och gasapparater
- 2017** ● Takrenovering, tätning av yttertak
Uppdatering av säkerhetsutrustning på tak
- 2016** ● Byte av tvättmaskiner och torktumlare
Byte av cirkulationspump
- 2015-2016** ● Radonmätning

not
16
16
16

- 2013** ● Takrenovering, ommålning av tak
- 2012** ● Renovering av gårdens bjälklag och gårdsytan
Spolning av samtliga stammar
- 2009** ● Installation av pendelstos i soprum
- 2008** ● Utbyte av fjärrvärmeanläggning
Installation av termostatventiler på alla radiatorer
- 2006** ● Obligatorisk ventilationskontroll
Utvändig fönsterrenovering
- 2004** ● Renovering av gatufasaden och balkongerna
- 2000** ● Ommålning av trapphuset
- 1999** ● Takrenovering, målning av tak
- 1998** ● Renovering av fastighetens elnät och uppdatering av lägenheternas elinstallationer
- 1996** ● Takrenovering, byte av takplåt
- 1995** ● Utbyte av stammar i kök
- 1993** ● Renovering av gårdsfasaden
- 1990-1994** ● Utbyte av stammar i badrum

Planerade underhåll

- 2025-2033** ● Eventuell tätning av yttertak, skorstensplåt och taklucka
- 2026** ● Spolning av köksstammar
Spolning av badrumsstammar
Radonmätning
- 2027** ● Besiktning av yttertak och skorstenspåklädnad
Besiktning och åtgärd av plåtbeklädnad takfönster
Besiktning av taksäkerhet
- 2028** ● Gasinspektion
Hissrenovering
Obligatorisk ventilationskontroll
Byte av armaturer för belysning i trapphus
- 2029** ● Byte av gamla brandsläckare
- 2030** ● Utbyte av termostatventiler på alla radiatorer
Målning av fönster

Handwritten signatures and initials in blue ink.

- 2030** ● Underhåll av trapphusbalkonger
Underhåll av ytterdörr mot gård
Uppdatera energideklaration
Målning av lägenhetsfönsters ytterbågar
- 2031** ● Målning balkongdörrar
- 2033** ● Besiktning av gångbryggor, stegar och snörasskydd på tak
Eventuell målning av yttertak
Rensning av frånluftskanaler i hyreslägenheter

Avtal med leverantörer

Bevakningsavtal för snöskottning av yttertak med ansvar emot tredje man	WM Tak och Fasad AB
Bredbandsinternet	Ownit Broadband AB
Ekonomisk förvaltning där lägenhetsförteckningen ingår	Simpleko AB
Fastighetsskötsel inkl. trappstädning	FT Drift
Matavfallshämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Projektledning för stambyte under huset	Fastighetsägarna
Stambyte under huset	Saltsjö Design

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För att finansiera stambytesprojektet i fastighetens bottenplatta tog föreningen upp flera lån under räkenskapsåret. Tre lån togs upp (på 1,5 MSEK, 2,5 MSEK och 500 KSEK) till en sammanlagd summa av 4,5 MSEK. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5% och 2024-07-01 med 10%.

Förändringar i avtal

I oktober överläts hyreskontraktet för hyreslokalen nummer 102 från Sara Törnkvist till Mår skit produktion AB.

Övriga uppgifter

Under våren konverterades föreningens soprum till ett miljörum med pappers- och kartonginsamling samt sopsortering i matavfall och hushållssopor.

Under sommaren slutfördes stambytet under husets golvplatta och garage.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 57 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025=588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 555 231	1 438 614	1 439 548	1 364 129
Resultat efter fin. poster	-4 155 462	-2 659 462	-123 249	-202 441
Soliditet (%)	75	83	88	2
Yttre fond	-	266 303	246 063	225 823
Taxeringsvärde	89 969 000	89 969 000	89 969 000	64 574 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	592	537	537	537
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,1	74,5	74,4	78,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 631	3 403	2 679	2 707
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 242	3 168	2 494	2 520
Sparande per kvm totalyta, kr	-107	-77	70	107
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	14	13	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	181	169	157	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	34	28	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	228	218	198	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,67	3,35	1,88	1,11
Räntekänslighet (%)	9,51	6,34	4,99	5,04

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen gjorde under räkenskapsåret en förlust som måste betecknas som väsentlig. Förlusten härrör främst från stambytesprojektet som medförde stora kostnader men även från icke-kassadrivande avskrivningar.

Kostnaderna för stambytet är av engångsart och den ekonomiska livslängden för de nya stammarna beräknas till 50 år. Förlusten finansierades med banklån.

*med M.L.
Buller PW*

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	4 956 599	-	-	4 956 599
Upplåtelseavgifter	1 193 401	-	-	1 193 401
Fond, yttre underhåll	266 303	-	-266 303	0
Uppskrivningsfond	41 624 550	-	-	41 624 550
Balanserat resultat	-6 635 985	-2 659 462	266 303	-9 029 144
Årets resultat	-2 659 462	2 659 462	-4 155 462	-4 155 462
Eget kapital	38 745 406	0	-4 155 462	34 589 944

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 029 144
Årets resultat	-4 155 462
Totalt	-13 184 606

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	20 240
Att från yttre fond i anspråk ta	-20 240
Balanseras i ny räkning	-13 184 606
	-13 184 606

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

med
MG
GKM RM

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 555 231	1 438 609
Övriga rörelseintäkter	3	18 105	0
Summa rörelseintäkter		1 573 336	1 438 609
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 636 060	-3 193 075
Övriga externa kostnader	8	-304 445	-373 152
Personalkostnader	9	-102 564	-62 564
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-273 012	-273 012
Summa rörelsekostnader		-5 316 081	-3 901 803
RÖRELSERESULTAT		-3 742 744	-2 463 194
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 586	7 124
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-421 304	-203 392
Summa finansiella poster		-412 718	-196 268
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 155 462	-2 659 462
ÅRETS RESULTAT		-4 155 462	-2 659 462

Handwritten signatures and initials:
mel
MG
RM
RW

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	45 739 965	45 997 605
Maskiner och inventarier	12	61 512	76 884
Summa materiella anläggningstillgångar		45 801 477	46 074 489
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 801 477	46 074 489
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 629	13 085
Övriga fordringar	13	22 304	31 579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	81 558	72 091
Summa kortfristiga fordringar		118 491	116 755
Kassa och bank			
Kassa och bank		407 942	543 185
Summa kassa och bank		407 942	543 185
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		526 433	659 940
SUMMA TILLGÅNGAR		46 327 910	46 734 429

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 150 000	6 150 000
Uppskrivningsfond		41 624 550	41 624 550
Fond för yttre underhåll		0	266 303
Summa bundet eget kapital		47 774 550	48 040 853
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 029 144	-6 635 985
Årets resultat		-4 155 462	-2 659 462
Summa fritt eget kapital		-13 184 606	-9 295 447
SUMMA EGET KAPITAL		34 589 944	38 745 406
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	4 612 293	4 661 925
Summa långfristiga skulder		4 612 293	4 661 925
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	6 621 132	2 127 132
Leverantörsskulder		77 511	880 510
Skatteskulder		3 693	14 358
Övriga kortfristiga skulder		454	3 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	422 883	301 474
Summa kortfristiga skulder		7 125 673	3 327 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 327 910	46 734 429

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 742 744	-2 463 194
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	273 012	273 012
	-3 469 732	-2 190 182
Erhållen ränta	8 586	7 124
Erlagd ränta	-409 931	-195 852
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 871 077	-2 378 910
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 736	7 316
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-706 798	747 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 579 610	-1 624 474
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 500 000	1 500 000
Amortering av lån	-55 632	-55 632
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 444 368	1 444 368
ÅRETS KASSAFLÖDE	-135 242	-180 106
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	543 185	723 291
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	407 942	543 185

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kattan Större 6 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	2 %
Om- och tillbyggnad	4 - 5 %
Installationer	10 %

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.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 181 034	1 071 252
Rabatter lokaler	-93 091	-57 942
Rabatter p-platser/garage	-25 300	-16 870
Hysesintäkter, lokaler	338 208	330 498
Hysesintäkter, garage	147 862	101 208
Pant- och överlåtelseavgifter	5 085	2 888
Övriga intäkter	1 433	7 575
Summa	1 555 231	1 438 609

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Erhållna bidrag	1 480	0
Övriga intäkter	16 625	0
Summa	18 105	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	55 009	51 300
Städning	32 340	30 468
Besiktning och service	53 127	29 885
Snöskottning	20 969	33 622
Övrigt	10 750	0
Summa	172 195	145 275

NOT 5, REPARATIONER OCH PLANERAT UNDERHÅLL

	2024	2023
Reparationer	35 892	87 142
Planerat underhåll	3 653 429	2 222 216
Summa	3 689 321	2 309 358

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	32 144	30 079
Uppvärmning	386 907	362 597
Vatten	69 513	73 644
Sophämtning	53 591	52 321
Summa	542 155	518 641

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	61 623	56 429
Kabel-TV	75 876	70 122
Fastighetsskatt	94 890	93 250
Summa	232 389	219 801

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Förbrukningsmaterial	6 000	36 422
Övriga förvaltningskostnader	72 618	80 996
Revisionsarvoden	28 568	29 499
Ekonomisk förvaltning	92 996	89 301
Pant- och överlåtelseavgifter	5 085	2 888
Konsultkostnader	0	100 000
Bankkostnader	99 178	34 046
Summa	304 445	373 152

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Styrelsearvoden	78 750	48 300
Sociala avgifter	23 814	14 264
Summa	102 564	62 564

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	420 854	203 392
Övriga räntekostnader	450	0
Summa	421 304	203 392

Handwritten signatures and initials in blue ink.

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 787 115	51 787 115
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 787 115	51 787 115
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 789 510	-5 531 870
Årets avskrivning	-257 640	-257 640
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 047 150	-5 789 510
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	45 739 965	45 997 605
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>43 696 000</i>	<i>43 696 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 320 000	26 320 000
Taxeringsvärde mark	63 649 000	63 649 000
Summa	89 969 000	89 969 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	306 585	306 585
Utgående anskaffningsvärde	306 585	306 585
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-229 701	-214 329
Avskrivningar	-15 372	-15 372
Utgående avskrivning	-245 073	-229 701
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	61 512	76 884

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	22 064	27 580
Övriga fordringar	240	3 999
Summa	22 304	31 579

Handwritten signatures and initials in blue ink.

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 262	12 136
El	0	1 527
Försäkringspremier	21 105	19 423
Kabel-TV	16 942	16 680
Förvaltning	23 249	22 325
Summa	81 558	72 091

NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek AB	2026-09-01	4,06 %	4 090 425	4 134 057
Stadshypotek AB	2025-03-03	3,45 %	571 500	577 500
Stadshypotek AB	2028-03-01	1,24 %	571 500	577 500
Stadshypotek AB	2025-03-04	3,44 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek AB	2025-01-23	3,90 %	1 500 000	
Stadshypotek AB	2025-03-27	3,45 %	2 500 000	
Stadshypotek AB	2025-02-04	3,90 %	500 000	
Summa			11 233 425	6 789 057
Varav kortfristig del			6 621 132	2 127 132

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 955 265 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	5 674	7 471
Fastighetsskötsel	4 538	4 275
Städning	2 695	2 539
El	2 411	2 829
Uppvärmning	54 359	56 599
Utgiftsräntor	33 685	22 312
Vatten	14 117	12 306
Arvoden	48 300	48 300
Sophantering	4 902	7 841
Sociala avgifter	15 175	15 175
Förutbetalda avgifter/hyror	206 149	90 949
Beräknat revisionsarvode	30 878	30 878
Summa	422 883	301 474

Handwritten signatures and initials in blue ink.

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

11 261 241

2023-12-31

5 509 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

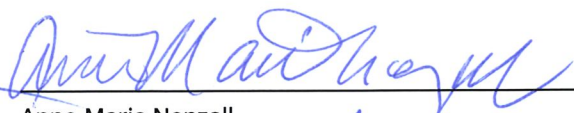
Handwritten signatures and initials in blue ink.

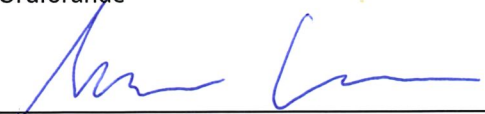
Underskrifter

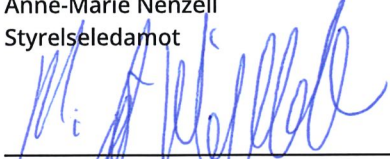
Stockholm, 2025-04-29

Ort och datum


Patrick Widell
Ordförande

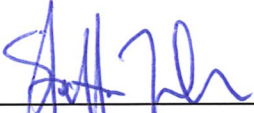

Anne-Marie Nenzell
Styrelseledamot


Martina Granbeck Dagermark
Styrelseledamot


Michael Carl Ewert Af Winklerfelt
Styrelseledamot


Nils-Erik Lindström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-05


Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kattan Större 6

Org.nr 716417-9231

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kattan Större 6 för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kattan Större 6 för räkenskapsåret 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.

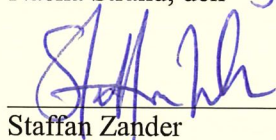
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Nacka Strand, den

5/9-2025



Staffan Zander

Auktoriserad revisor