

# Årsredovisning 2024

Brf Kattfoten Mindre 14

769605-3045



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kattfoten Mindre 14

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

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 15</b> |

# 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 2000-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 1999-12-19 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    |
|-----------------------------------------------------------------|---------|-----------|
| Kattfoten mindre 14, Bastugatan 38/Timmermangatan 2B, Stockholm | 2000    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1987

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 737 kvm och 3 lokaler om 104 kvm. Byggnadernas totalyta är 909 kvm.

## Styrelsens sammansättning

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Börje Svensson             | Ordförande           |
| Adem Roselli               | Fastighetsförvaltare |
| Christin Björling Widebäck | Styrelseledamot      |
| Claudia Mikaela Lindström  | Styrelseledamot      |
| Susanne Almgren            | Styrelseledamot      |
| Karl Gustaf Eriksson       | Suppleant            |

## Valberedning

Anders Widebäck

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Daniel Holmström      Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Försäljning av föreningens hyresrätt. Betalt av alla lån på fastigheten.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 20 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 735 805    | 719 816    | 753 987    | 770 153    |
| Resultat efter fin. poster                         | -219 982   | -878 544   | -21 430    | 4 996      |
| Soliditet (%)                                      | 99         | 84         | 85         | 84         |
| Yttre fond                                         | 798 767    | 1 233 459  | 1 282 578  | 1 193 000  |
| Taxeringsvärde                                     | 39 515 000 | 39 515 000 | 39 515 000 | 29 719 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 630        | 590        | 590        | 621        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 63,3       | 56,9       | 52,7       | 59,6       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | -          | 3 158      | 3 235      | 3 313      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | -          | 2 567      | 2 630      | 2 693      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -7         | -195       | 135        | 151        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 35         | 39         | 35         | 30         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 202        | 182        | 161        | 164        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 38         | 30         | 25         | 31         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 274        | 251        | 220        | 226        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | -          | 2,96       | 1,77       | 1,02       |
| Räntekänslighet (%)                                | -          | 5,35       | 5,48       | 5,33       |

**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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förlust på grund av utebliven hyra från hyresrätt, samt renovering av innan den ombildades till bostadsrätt. Bostadsrätten såldes för 8,3 miljoner som minus mäklaravgifter gick in på föreningens konto.

Alla föreningens lån har även lösts.

Kommande år kommer inte att ha dessa utgifter.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 12 295 355        | -                                            | 1 083 797                       | 13 379 152        |
| Upplåtelseavgifter    | 644 764           | -                                            | 7 216 203                       | 7 860 967         |
| Fond, yttre underhåll | 1 233 459         | -                                            | -434 692                        | 798 767           |
| Balanserat resultat   | 72 175            | -878 544                                     | 434 692                         | -371 678          |
| Årets resultat        | -878 544          | 878 544                                      | -219 982                        | -219 982          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>13 367 208</b> | <b>0</b>                                     | <b>8 080 018</b>                | <b>21 447 226</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -371 678        |
| Årets resultat      | -219 982        |
| <b>Totalt</b>       | <b>-591 660</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 111 000         |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -57 750         |
| Balanseras i ny räkning              | -644 910        |
|                                      | <b>-591 660</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 735 805           | 719 816           |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 2                 | 46 483            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>735 807</b>    | <b>766 299</b>    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -663 887          | -1 264 206        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -235 406          | -151 491          |
| Personalkostnader                                 | 10            | 1 044             | -5 994            |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -155 964          | -155 964          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 054 213</b> | <b>-1 577 655</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-318 406</b>   | <b>-811 356</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 114 878           | 2 759             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -16 454           | -69 947           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>98 424</b>     | <b>-67 188</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-219 982</b>   | <b>-878 544</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-219 982</b>   | <b>-878 544</b>   |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12  | 14 623 046 | 14 758 982 |
| Maskiner och inventarier                     | 13  | 41 288     | 61 316     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 14 664 334 | 14 820 298 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 14 664 334 | 14 820 298 |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 20 968     | 21 431     |
| Övriga fordringar                            | 14  | 880 478    | 246 395    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15  | 44 448     | 34 715     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 945 894    | 302 541    |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 6 021 871  | 762 099    |
| Summa kassa och bank                         |     | 6 021 871  | 762 099    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 6 967 765  | 1 064 640  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 21 632 099 | 15 884 938 |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 21 240 119        | 12 940 119        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 798 767           | 1 233 459         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>22 038 886</b> | <b>14 173 578</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -371 678          | 72 175            |
| Årets resultat                               |     | -219 982          | -878 544          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-591 660</b>   | <b>-806 370</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>21 447 226</b> | <b>13 367 208</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 0                 | 786 908           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>          | <b>786 908</b>    |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 0                 | 1 546 621         |
| Leverantörsskulder                           |     | 55 096            | 69 333            |
| Skatteskulder                                |     | 3 466             | 3 995             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | -1 382            | -2 646            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 127 693           | 113 519           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>184 873</b>    | <b>1 730 822</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>21 632 099</b> | <b>15 884 938</b> |

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-318 406</b>  | <b>-811 356</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 155 964          | 155 964          |
|                                                                                 | <b>-162 442</b>  | <b>-655 392</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 114 878          | 2 759            |
| Erlagd ränta                                                                    | -16 454          | -67 173          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-64 018</b>   | <b>-719 806</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -9 454           | -33 430          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 672              | 6 389            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-72 800</b>   | <b>-746 847</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Bundet eget kapital                                                             | 8 300 000        | 0                |
| Amortering av lån                                                               | -2 333 529       | -57 272          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>5 966 471</b> | <b>-57 272</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>5 893 671</b> | <b>-804 119</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 004 163</b> | <b>1 808 283</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>6 897 834</b> | <b>1 004 163</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kattfoten Mindre 14 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 %         |
| Maskiner och inventarier | 6,67 - 20 % |
| Fastighetsförbättringar  | 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter, bostäder   | 465 463        | 435 972        |
| Hysesintäkter, bostäder | 0              | 38 700         |
| Hysesintäkter, lokaler  | 270 244        | 245 144        |
| Övriga intäkter         | 98             | 0              |
| <b>Summa</b>            | <b>735 805</b> | <b>719 816</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024     | 2023          |
|-------------------------|----------|---------------|
| Öres- och kronutjämning | 2        | 1             |
| Försäkringsersättning   | 0        | 46 482        |
| <b>Summa</b>            | <b>2</b> | <b>46 483</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 2 457          | 2 010          |
| Städning               | 67 700         | 39 892         |
| Övrigt                 | 12 901         | 21 000         |
| Besiktning och service | 49 675         | 64 518         |
| Snöskottning           | 13 125         | 28 938         |
| <b>Summa</b>           | <b>145 858</b> | <b>156 358</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2024          | 2023           |
|-------------------------|---------------|----------------|
| Reparationer            | 0             | 14 277         |
| Bostäder                | 5 625         | 46 482         |
| Tvättstuga              | 9 913         | 19 686         |
| Trapphus/port/entr      | 0             | 1 813          |
| Dörrar och lås/porttele | 14 500        | 1 875          |
| Hissar                  | 644           | 19 195         |
| Tak                     | 0             | 2 488          |
| Fasader                 | 6 000         | 18 563         |
| <b>Summa</b>            | <b>36 682</b> | <b>124 378</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                     | 2024          | 2023           |
|---------------------|---------------|----------------|
| Övrigt plan. UH     | 0             | 496 942        |
| Trapphus/port/entré | 0             | 48 750         |
| Fönster             | 57 750        | 0              |
| <b>Summa</b>        | <b>57 750</b> | <b>545 692</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 31 748         | 35 514         |
| Uppvärmning  | 183 353        | 165 263        |
| Vatten       | 34 412         | 27 226         |
| Sophämtning  | 26 027         | 26 273         |
| <b>Summa</b> | <b>275 540</b> | <b>254 276</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2024           | 2023           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 26 447         | 24 419         |
| Självrisker                | 0              | 40 541         |
| Kabel-TV                   | 25 144         | 23 930         |
| Arvode teknisk förvaltning | 46 867         | 45 627         |
| Fastighetsskatt            | 49 600         | 48 985         |
| <b>Summa</b>               | <b>148 058</b> | <b>183 502</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 1 528          | 0              |
| Övriga förvaltningskostnader | 22 059         | 14 682         |
| Juridiska kostnader          | 2 589          | 29 531         |
| Revisionsarvoden             | 19 750         | 17 500         |
| Ekonomisk förvaltning        | 34 480         | 33 528         |
| Konsultkostnader             | 155 000        | 56 250         |
| <b>Summa</b>                 | <b>235 406</b> | <b>151 491</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                 | 2024          | 2023         |
|-----------------|---------------|--------------|
| Styrelsearvoden | -1 044        | 5 994        |
| <b>Summa</b>    | <b>-1 044</b> | <b>5 994</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024          | 2023          |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader                                      | 3 344         | 0             |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 12 490        | 69 947        |
| Övriga räntekostnader                               | 620           | 0             |
| <b>Summa</b>                                        | <b>16 454</b> | <b>69 947</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 17 252 595        | 17 252 595        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>17 252 595</b> | <b>17 252 595</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -2 493 613        | -2 357 677        |
| Årets avskrivning                             | -135 936          | -135 936          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 629 549</b> | <b>-2 493 613</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>14 623 046</b> | <b>14 758 982</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>5 100 264</i>  | <i>5 100 264</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 14 199 000        | 14 199 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 25 316 000        | 25 316 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>39 515 000</b> | <b>39 515 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 306 604         | 306 604         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>306 604</b>  | <b>306 604</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -245 288        | -225 260        |
| Avskrivningar                         | -20 028         | -20 028         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-265 316</b> | <b>-245 288</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>41 288</b>   | <b>61 316</b>   |

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto            | 4 515          | 4 331          |
| Nabo Klientmedelskonto | 214 883        | 182 022        |
| Borgo                  | 661 080        | 60 042         |
| <b>Summa</b>           | <b>880 478</b> | <b>246 395</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 24 623        | 15 712        |
| Försäkringspremier                                  | 4 472         | 4 097         |
| Kabel-TV                                            | 6 317         | 6 286         |
| Förvaltning                                         | 9 036         | 8 620         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>44 448</b> | <b>34 715</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2025-06-30               | 3,55 %                  |                     | 786 908             |
| Stadshypotek          | 2024-06-30               | 0,78 %                  |                     | 771 621             |
| Stadshypotek          | 2024-01-26               | 5,44 %                  |                     | 775 000             |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>0</b>            | <b>2 333 529</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 0                   | 1 546 621           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn och förutb int                           | 16 286         | 0              |
| El                                                  | 2 747          | 2 587          |
| Uppvärmning                                         | 24 555         | 24 823         |
| Vatten                                              | 8 640          | 6 926          |
| Utgiftsräntor                                       | 0              | 7 495          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 70 515         | 65 694         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 4 950          | 5 994          |
| <b>Summa</b>                                        | <b>127 693</b> | <b>113 519</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 7 900 000  | 7 900 000  |

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Börje Svensson  
Ordförande

---

Christin Björling Widebäck  
Styrelseledamot

---

Claudia Mikaela Lindström  
Styrelseledamot

---

Susanne Almgren  
Styrelseledamot

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

---

Daniel Holmström, Revisorcompaniet Hfm AB  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

26.05.2025 15:55

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 26.05.2025 10:17

**DOCUMENT ID:**

Hk1i7iWMex

**ENVELOPE ID:**

rJMR5QoZGxg-Hk1i7iWMex

**DOCUMENT NAME:**

Brf Kattfoten Mindre 14, 769605-3045 - Årsredovisning 2024.pdf

17 pages

**SHA-512:**

3cd1799099385112051d97c104073e204d603a3b31a50  
109562e8175ddf507a9499e7bba42d57001c6ffdd415e7  
54bb4351843226b6c9954c02c897317f6693

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. BÖRJE SVENSSON<br>musikaliskt@icloud.com              |  Signed<br>Authenticated | 26.05.2025 10:19<br>26.05.2025 10:18 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.255.242.149 |
| 2. Susanne Almgren<br>frk.almgren@live.se                |  Signed<br>Authenticated | 26.05.2025 10:36<br>26.05.2025 10:35 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.152.161 |
| 3. Claudia Mikaela Lindström<br>claudia.tamila@gmail.com |  Signed<br>Authenticated | 26.05.2025 10:54<br>26.05.2025 10:53 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.193.156.65  |
| 4. CHRISTIN BJÖRLING WIDEBÄCK<br>lottiwideback@gmail.com |  Signed<br>Authenticated | 26.05.2025 13:26<br>26.05.2025 13:16 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 80.217.164.67  |
| 5. ERIK DANIEL HOLMSTRÖM<br>daniel@revisorcompaniet.se   |  Signed<br>Authenticated | 26.05.2025 15:55<br>26.05.2025 15:42 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 185.88.112.72  |

\* 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 Kattfoten Mindre 14

Org.nr 769605-3045

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kattfoten Mindre 14 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-05-24 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### *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 Bostadsrättsföreningen Kattfoten Mindre 14 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.

Stockholm den

---

Daniel Holmström  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

26.05.2025 15:58

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 26.05.2025 10:17

**DOCUMENT ID:**

ryEAq7s-Gxl

**ENVELOPE ID:**

ryZ09Qi-GLL-ryEAq7s-Gxl

**DOCUMENT NAME:**

Revisionberättelse 2024 Brf Kattfoten Mindre 14.pdf

3 pages

**SHA-512:**

6c8f19d0a74663a35afabdab03a19a43283d924b98992b  
351329be751c407264e1a8346d5110b64936967935582  
e438a08cc53fc88fe5783ee7bc8dc18737534

## Activity log

| RECIPIENT                  | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|----------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. ERIK DANIEL HOLMSTRÖM   | Signed        | 26.05.2025 15:58 | eID    | Swedish BankID    |
| daniel@revisorcompaniet.se | Authenticated | 26.05.2025 15:56 | Low    | IP: 185.88.112.72 |

\* 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