Årsredovisning 2025
Brf Kättingen 25

702001-2477

Byxd4jj2bx-r1xu4sjhWl

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kättingen 25

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

Byxd4jj2bx-r1xu4sjhWl

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.

Byxd4jj2bx-r1xu4sjhWl

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 kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1920-08-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-10 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
Kättingen 25	1920	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeår 1949.

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 2 195 kvm och 2 lokaler om 116 kvm.

Styrelsens sammansättning

Julia Sandberg	Ordförande
Niklas Dahlquist	Styrelseledamot
Lars Forssell	Styrelseledamot
Tommy Jansson	Styrelseledamot
Julia Sundell	Suppleant
Mats Blomberg	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Kristian Segerstedt	Revisor	BOREV Revision AB
Ebba Jarnbring	Internrevisor	

Byxd4jj2bx-r1xu4sjhWl

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025-2026 • Relining. Information om underhåll innan 2025 finns på föreningens hemsida.

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Kartläggning inför relining	Rör & ledningsinspektion
Planerat underhåll avlopp relining	Stockholm relining
Revision	Borev revision
Städning trapphus	GMS städ
Teknisk förvaltning	Stoft
TV	Tele 2
Underhåll avlopp	Solna högtryck
Underhåll hissar	St Eriks hiss
VVS underhåll	Söderort VVS service AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nytt lån i juni 2025 på 1,1 miljon för att täcka kostnad för reliningen. Kostnad har inte överstigit budget.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med -15%.

Förändringar i avtal

Avtal med Stoft och Tele 2 löper ut efter 2025. Nytt avtal för tekniskt underhåll planeras att tecknad med Riksbyggen.

Övriga uppgifter

Amortering med 20.000 kronor per månad startas från och med mars 2026. Framtida underhåll behöver ses över men vi har inte något planerat ännu.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med högst 10% av årligen gällande prisbasbelopp.

Byxd4jj2bx-r1xu4sjhWl

Vid utebliven betalning tillkommer påminnelseavgift om 60 kr och dröjsmålsränta från förfallodagen med referensränta + 8% enligt RL paragraf 6 samt inkassoavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 496 573	2 766 049	2 150 830	2 005 133
Resultat efter fin. poster	-569 267	188 376	30 823	-86 081
Soliditet (%)	5	9	7	7
Yttre fond	3 345 100	2 666 975	1 981 105	1 480 000
Taxeringsvärde	96 519 000	98 324 000	98 324 000	98 324 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 007	1 141	869	817
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,1	90,5	87,9	89,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 204	7 703	8 565	8 565
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 792	7 316	8 135	8 135
Sparande / kvm totalyta, kr	197	330	258	197
Elkostnad / kvm totalyta, kr	39	38	37	54
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	200	207	193	178
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	53	36	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	293	297	266	262
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,60	3,31	0,78	0,78
Räntekänslighet (%)	8,15	6,75	9,86	10,49

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	331 438	-	-	331 438
Upplåtelseavgifter	2 289 548	-	-	2 289 548
Fond, yttre underhåll	2 666 975	-	678 125	3 345 100
Balanserat resultat	-3 831 762	188 376	-678 125	-4 321 512
Årets resultat	188 376	-188 376	-569 267	-569 267
Eget kapital	**1 644 574**	**0**	**-569 267**	**1 075 307**

Upplysning vid förlust

Oväntat kort framförhållning avseende underhåll i form av relining av källarens avloppsledningar. Underhållet har efter utförandet en uppskattad livslängd på 50 år. Samtliga avloppsledningar i källaren har omfattats i bedömning och/eller utförande av underhållet. Efter avslutad relining har stående amortering påbörjats från och med mars 2026. Fortsatt kontinuerlig översyn av föreningens intäkter och kostnader planeras.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-4 321 512
Årets resultat	-569 267
Totalt	**-4 890 779**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	740 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-352 369
Balanseras i ny räkning	-5 278 410
	-4 890 779

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

Byxd4jj2bx-r1xu4sjhWl

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 496 573	2 766 049
Övriga rörelseintäkter	3	12 450	-2
Summa rörelseintäkter		**2 509 023**	**2 766 048**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 963 700	-1 376 379
Övriga externa kostnader	9	-132 422	-116 064
Personalkostnader	10	-30 314	12 829
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-512 100	-512 100
Summa rörelsekostnader		**-2 638 536**	**-1 991 714**
RÖRELSERESULTAT		**-129 513**	**774 333**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 526	4 452
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-454 280	-590 410
Summa finansiella poster		**-439 754**	**-585 958**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-569 267**	**188 376**
ÅRETS RESULTAT		**-569 267**	**188 376**

Byxd4jj2bx-r1xu4sjhWl

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	17 932 511	18 444 611
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**17 932 511**	**18 444 611**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**17 932 511**	**18 444 611**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	44 258	40 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	118 643	122 649
Summa kortfristiga fordringar		**162 901**	**163 599**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 580 352	423 960
Summa kassa och bank		**1 580 352**	**423 960**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 743 253**	**587 559**
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 675 763**	**19 032 170**

Byxd4jj2bx-r1xu4sjhWl

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 620 986	2 620 986
Fond för yttre underhåll		3 345 100	2 666 975
Summa bundet eget kapital		**5 966 086**	**5 287 961**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 321 512	-3 831 762
Årets resultat		-569 267	188 376
Summa ansamlad förlust		**-4 890 779**	**-3 643 387**
SUMMA EGET KAPITAL		**1 075 307**	**1 644 574**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	14 900 000
Summa långfristiga skulder		**0**	**14 900 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		226 642	145 336
Skatteskulder		7 190	8 033
Övriga kortfristiga skulder		614	43
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	366 010	334 184
Summa kortfristiga skulder		**18 600 456**	**2 487 596**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**19 675 763**	**19 032 170**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-129 513**	**774 333**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	512 100	512 100
	382 587	**1 286 433**
Erhållen ränta	466	4 452
Erlagd ränta	-453 850	-596 114
Erhållen utdelning	14 060	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-56 737**	**694 771**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	698	22 548
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	112 431	-30 011
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**56 392**	**687 308**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 100 000	0
Amortering av lån	0	-1 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**1 100 000**	**-1 900 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**1 156 392**	**-1 212 692**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**423 960**	**1 636 652**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 580 352**	**423 960**

Byxd4jj2bx-r1xu4sjhWl

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kättingen 25 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

Stomme och grund	1,50 %
Stamledningar VA	1,50 %
Hissar	4,00 %
Elarbeten	5,00 %
Fönster	2,00 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,50 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 209 356	2 504 446
Rabatt	-751	0
Hyresintäkter, lokaler	245 327	241 518
Dröjsmålsränta	79	0
Pantförskrivningsavgift	9 996	7 305
Överlåtelseavgift	17 640	8 478
Andrahandsuthyrning	14 926	4 302
Summa	**2 496 573**	**2 766 049**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-2
Erhållna bidrag	12 450	0
Summa	**12 450**	**-2**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	44 669	51 369
Teknisk fastighetsförvaltning	67 833	65 510
Besiktningskostnader	18 046	5 211
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	49 463	0
Serviceavtal	14 604	9 481
Yttre skötsel	1 144	12 896
Vinterunderhåll	0	5 792
Summa	**195 759**	**150 259**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	150 476	113 897
Rep försäkringskada	51 569	7 488
Summa	**202 045**	**121 385**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	393 850	61 875
Summa	**393 850**	**61 875**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	90 046	86 659
Uppvärmning	461 238	477 016
Vatten	125 057	123 137
Sophämtning	141 385	124 446
Summa	**817 726**	**811 258**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	56 853	53 458
Självrisker	117 772	0
Kabel-TV	82 098	86 444
Fastighetsskatt	97 598	91 700
Summa	**354 321**	**231 602**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	6 521	5 629
Porto	220	180
Juridiska kostnader	5 750	0
Revisionsarvoden	18 002	999
Övriga förvaltningskostnader	8 048	3 770
Ekonomisk förvaltning	60 000	77 856
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	685	6 785
Överlåtelsekostnad	17 640	8 478
Pantsättningskostnad	9 996	7 305
Bankkostnader	5 561	5 063
Summa	**132 422**	**116 064**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	20 889	-10 000
Sociala avgifter	9 425	-2 829
Summa	**30 314**	**-12 829**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	454 280	590 294
Dröjsmålskostnader	0	116
Summa	**454 280**	**590 410**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 442 479	29 442 479
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**29 442 479**	**29 442 479**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 997 868	-10 485 768
Årets avskrivning	-512 100	-512 100
Utgående ackumulerad avskrivning	**-11 509 968**	**-10 997 868**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**17 932 511**	**18 444 611**
I utgående restvärde ingår mark med	*168 000*	*168 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 119 000	28 849 000
Taxeringsvärde mark	61 400 000	69 475 000
Summa	**96 519 000**	**98 324 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	146 116	146 116
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**146 116**	**146 116**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-146 116	-146 116
Utgående ackumulerad avskrivning	**-146 116**	**-146 116**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

Byxd4jj2bx-r1xu4sjhWl

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	41 318	40 950
Övriga kortfristiga fordr	2 940	0
Summa	**44 258**	**40 950**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 865	11 005
Försäkringspremier	69 699	61 607
Kabel-TV	20 362	35 037
Förvaltning	15 717	15 000
Summa	**118 643**	**122 649**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-11-28	2,57 %	9 900 000	9 900 000
SEB	2026-11-28	2,33 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2026-11-28	2,57 %	5 000 000	5 000 000
SEB	2026-06-28	2,34 %	1 100 000	
Summa			**18 000 000**	**16 900 000**
Varav kortfristig del			18 000 000	2 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 840 000 kronor.
Från och med mars 2026 amorterar föreningen 240 000 kronor per år.

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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66 799	64 426
El	7 865	9 624
Vatten	20 893	18 521
Löner	19 889	0
Renhållning	17 342	15 319
Sociala avgifter	9 111	0
Utgiftsräntor	3 556	3 126
Förutbetalda avgifter/hyror	220 555	221 170
Beräknat revisionsarvode	0	1 998
Summa	**366 010**	**334 184**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 800 000	18 800 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Extra stämma planerad i mars 2026 för att tillsätta ny valberedning. De medlemmar som haft uppgiften har flyttat från föreningen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Stockholm kommun

Niklas Dahlquist
Styrelseledamot

Julia Sandberg
Ordförande

Lars Forssell
Styrelseledamot

Tommy Jansson
Styrelseledamot

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

BOREV Revision AB
Kristian Segerstedt
Revisor

Ebba Jarnbring
Internrevisor

SEALED BY Verified BYXD4JJ2BX-R1XU4SJHWL

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
20.04.2026 14:13

SENT BY OWNER:
Digital Signering År • 14.04.2026 13:26

DOCUMENT ID:
r1xu4sjhWl

ENVELOPE ID:
Byxd4jj2bx-r1xu4sjhWl

DOCUMENT NAME:
Brf Kättingen 25, 702001-2477 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
69ad18b0f46af48da340a6cca25cc9d7076d5a4e74b036d9cb2483af49f20f5ccf3494f8da5f537fee82488927d9a8f6832550e5f49084862c24bebd6ccd11bb

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. Lars Stefan Forssell	**Signed**	**14.04.2026 15:37**	**eID**	**Swedish BankID**
lars.forssell@gmail.com	Authenticated	14.04.2026 15:35	Low	IP: 172.253.192.122
2. Julia Maria Sandberg	**Signed**	**15.04.2026 07:55**	**eID**	**Swedish BankID**
julia.sandberg@hotmail.se	Authenticated	15.04.2026 07:46	Low	IP: 83.185.47.194
3. TOMMY JANSSON	**Signed**	**15.04.2026 09:49**	**eID**	**Swedish BankID**
tjanssonraita@gmail.com	Authenticated	15.04.2026 09:34	Low	IP: 194.1.197.64
4. Göran Niklas Dahlquist	**Signed**	**19.04.2026 11:54**	**eID**	**Swedish BankID**
niklasdahlquist@hotmail.com	Authenticated	19.04.2026 11:51	Low	IP: 158.174.204.144
5. EBBA JARNBRING	**Signed**	**19.04.2026 22:58**	**eID**	**Swedish BankID**
ebba.jarnbring@outlook.com	Authenticated	19.04.2026 22:57	Low	IP: 31.222.108.205
6. Kristian Lars Segerstedt	**Signed**	**20.04.2026 14:13**	**eID**	**Swedish BankID**
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	20.04.2026 14:11	Low	IP: 94.234.86.249

* 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 Kättingen 25, org.nr 702001-2477

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kättingen 25 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den externa revisorns ansvar
Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar
Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

SyxdVjo2-I-rJW_VojhZg

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kättingen 25 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn 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 den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

_____

Kristian Segerstedt
Extern revisor

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

_____

Ebba Jarnbring
Förtroendevald revisor

SyxdVjo2-I-rJW_VojhZg

SEALED BY Verified SYXDVJO2-L-RJW_VOJHZG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
20.04.2026 14:12

SENT BY OWNER:
Digital Signering År • 14.04.2026 13:26

DOCUMENT ID:
rJW_VojhZg

ENVELOPE ID:
SyxdVjo2-l-rJW_VojhZg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2025, Brf Kättingen 25.pdf
2 pages

SHA-512:
97bbef78ad8572a24208bfde3c27a16285fe2724903fe3c5fb79e25c8ad3416b0b79e574694300af9351bd5a1b28560542d0bc1724aba97da64daf12421f3d13

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **EBBA JARNBRING**	**Signed**	**19.04.2026 22:57**	**eID**	**Swedish BankID**
ebba.jarnbring@outlook.com	Authenticated	19.04.2026 22:55	Low	IP: 31.222.108.205
2. **Kristian Lars Segerstedt**	**Signed**	**20.04.2026 14:12**	**eID**	**Swedish BankID**
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	20.04.2026 14:10	Low	IP: 94.234.86.249

* 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