

# Årsredovisning

BRF Kättingen 26

716417-5148

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KÄTTINGEN 26 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 13
- Underskrifter	13

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhet

Brf Kättingen 26 registrerades 1981-03-02 som bostadsrättsförening med säte i Stockholm. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-08. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt sina medlemmar.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen dvs en så kallad äkta bostadsrättsförening.

#### Väsentliga händelser

Föreningen drabbades av en stor vattenskada under året.

Beslut om avgiftshöjning har gjorts med 30 % från och med 1 januari 2026.

Ingående balansen 1 januari 2025 har räknats om för att åtgärda felaktigheter från tidigare år. Avsättning till föreningens yttre fond och balkongfond har tidigare bokförts över resultaträkningen. Periodiseringsfel av fastighetskatt har justerats och även vissa nyckeltal i förvaltningsberättelsen har räknats om.

#### Fastighetsuppgifter

Fastigheten Kättingen 26 är byggd 1903 och totalsanerad 1985. Fastigheten består av två byggnader med gemensam överbyggd gård. Den är helförsäkrad genom Trygg-Hansa där även ansvarsförsäkring ingår. Uppvärmning sker med fjärrvärme via Stockholm Exergi.

Föreningen äger marken.

Det finns en aktuell underhållsplan.

Föreningens lägenheter är fördelade enligt följande:

4 st 1 RoK, 11 st 2 RoK, 6 st 3 RoK samt 6 st 4 RoK.

1 st suterräng lokal à 152 kvm som hyrs ut.

Total yta är 2 042 kvm. Bostadsyta är 1 890 kvm.

#### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början och vid årets slut var 41 stycken. 3 lägenheter har överlåtits och en medlem övertog sin tidigare partners andelar.

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan stämman den 31 mars 2025:

Ordförande Jan-Eric Rönngren

Kassör Ramses Bichara

Sekreterare Sebastian Meyer

Ledamot Jeanette Landby

Ledamot Hannes Werling

Suppleant Johny Engberg

Suppleant Lou-Lou Skoog

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden inklusive det konstituerande mötet. Föreningens kontaktperson med Bostadsrätterna har varit Jan-Eric Rönngren. Ekonomisk förvaltare har varit Ramses Bichara. Revisor har varit Kumar Thirugnanam.

Den underhållsplan föreningen följer har modifierats under året för att anpassas sig till aktuella förhållanden.

Planerade aktiviteter:

Relining av avloppsrör under 2026 med en beräknad kostnad av 4 500 000.

År	Genomförda större aktiviteter
1985	Totalrenovering av allt i fastigheten
1998	Huvudporten ommålad och helt nya inre portar
1998	Alla lås och nycklar utbytta (utom lägenhetslås)
1999	Vindar inredda till två lägenheter
2001	Yttertaken målades om
2001	Nya balkonger sätts upp
2002	Värmereglering datoriseras
2006	Relining av avloppet (källaren)
2006	Nya tvättmaskiner och torkrumsfläkt
2007	Nytt betonggolv i affärslokalen
2007	Sopkarusellen utbytt mot skåp på gården
2007	Nya balkonger sätts upp
2009	Totalrenovering av gatufasaden
2010	Ny bastu med vilorum och toalett
2010	Renovering av bakre gården (tillsammans med grannhusen)
2011	Fasadsprickor mot gården repareras
2014	Nya balkonger sätts upp (sista omgången) (och utgångar mot gården)
2015	Målning av alla fönster (utom mot gatan)
2017	Ny hiss i gårdhuset
2017	Yttertaget målas om
2018	Byte av fläktar och ny ventiler där det krävdes
2019	Byte av värmecentral
2020	Reparation av bakre gårdens fasad
2021	Inga större åtgärder
2022	Vattenreningsfilter för kallvatten och värmesystem. Matavfallsskåp.
2023	Förstärkning av gårdsbalkarna
2024	Inga större aktiviteter
2025	Diverse VVS-relaterade arbeten

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	1 467	1 462	1 442	1 383
Resultat efter finansiella poster	-300	-66	122	42
Soliditet %	37	39	40	40
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelse	80	80	80	80
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med	601	601	601	601
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bost	3 199	3 219	3 239	3 259
Sparande (kr) per kvadratmeter	-23	98		
Räntekänslighet %	2,4	2,4	2,4	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	291	287	255	227

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond yttre uh/balkong</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	5 602 588	2 259 459	-3 497 493	-343 088	<b>4 021 466</b>
Rättelse av fel ingående balans		-277 353	-58 236	277 353	<b>-58 236</b>
<b>Justerad ingående balans</b>	5 602 588	1 982 106	-3 555 729	-65 735	<b>3 963 230</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-65 735	65 735	<b>0</b>
Förändring yttre fond		265 296			<b>265 296</b>
Förändring fond för balkong		12 057			<b>12 057</b>
Årets resultat				-299 765	<b>-299 765</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 602 588</b>	<b>2 259 459</b>	<b>-3 621 464</b>	<b>-299 765</b>	<b>3 940 818</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-3 621 464
Årets resultat	-299 765
<b>Summa</b>	<b>-3 921 229</b>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till balkongfond	12 057
Avsättning till yttre fond	259 857
Balanseras i ny räkning	-4 193 143
<b>Summa</b>	<b>-3 921 229</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

	1	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 467 073	1 461 936
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 467 073</b>	<b>1 461 936</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 389 477	-1 167 235
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-251 926	-266 044
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 641 403</b>	<b>-1 433 279</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-174 330</b>	<b>28 657</b>
<b>Finansiella poster</b>	4		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-30 023	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 412	-94 392
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-125 435</b>	<b>-94 392</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-299 765</b>	<b>-65 735</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-299 765</b>	<b>-65 735</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-299 765</b>	<b>-65 735</b>

## BALANSRÄKNING

1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	7 266 688	6 919 395
Maskiner och andra tekniska anläggningar		–	212 618
Inventarier, verktyg och installationer		–	386 601
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 266 688</b>	<b>7 518 614</b>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	524 392	2 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>524 392</b>	<b>2 400</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**7 791 080**

**7 521 014**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		72 142	57 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	68 890	64 074
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>141 032</b>	<b>121 391</b>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		2 580 695	3 104 209
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 580 695</b>	<b>3 104 209</b>

#### **Summa omsättningstillgångar**

**2 721 727**

**3 225 600**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**10 512 807**

**10 746 614**

		2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		5 602 588	5 602 588
Fond för yttre underhåll		1 797 174	1 531 878
Fond för utvecklingsutgifter		462 284	450 228
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>7 862 046</i>	<i>7 584 694</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 621 464	-3 278 376
Årets resultat		-299 765	-65 735
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-3 921 229</i>	<i>-3 344 111</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 940 817</b>	<b>4 240 583</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>8</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 779 296	6 083 192
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 779 296</b>	<b>6 083 192</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 265 958	–
Leverantörsskulder		13 618	14 936
Aktuella skatteskulder		121 068	115 553
Övriga skulder		72 500	60 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	319 550	232 350
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 792 694</b>	<b>422 839</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 512 807</b>	<b>10 746 614</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-174 330	28 657
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	251 926	266 044
Erlagd ränta	-125 342	-94 392
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-47 746</i>	<i>200 309</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-19 640	33 805
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	103 804	-74 368
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>36 418</b>	<b>159 746</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-37 940	-37 940
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-37 940</b>	<b>-37 940</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 522</b>	<b>121 806</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 104 209</b>	<b>2 982 403</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 102 687</b>	<b>3 104 209</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

##### Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

##### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Byggnad Stomme och grund	50	2,0
Byggnad Stamledning värme	30	3,3
Byggnad Stamledning VA	10	10,0
Byggnad Fasad	20	5,0
Byggnad Fönster	20	5,0
Byggnad Yttertak	20	5,0
Byggnad El	10	10,0
Byggnad Balkong	25	4,0
Byggnad Ventilation	50	2,0
Byggnad Hissar	10	10,0
Byggnad Styr och övervakning	20	5,0

Byggnaden är uppdelad i komponenter. Endast de komponenter som bedömts vara av betydande art och har väsentligt avvikande nyttjandeperioder har tagits upp. När en komponent byts ut utrangeras den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

##### Inkomstskatt

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av fastighetsinnehavet till egna medlemmar, beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag dvs en så kallad äkta bostadsrättsförening. Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

##### Rättelser av fel

Felaktigheter under tidigare år har rättats genom att räkna om ingående balansen per 1 januari 2025. Avsättning till föreningens yttre fond och balkongfond har tidigare bokförts över resultaträkningen. Justeringar av perioderingsfel av fastighetsskatt har gjorts. Vissa nyckeltal har också räknats om i förvaltningsberättelsen.

##### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avdrag har gjorts för handelsrabatter, mängdrabatter och liknande prisavdrag.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Nettoomsättning = Föreningens totala intäkter*

*Resultat efter finansiella poster = Resultat efter finansiella poster*

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

*Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter*

*Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt*

*Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt*

*Sparande per kvadratmeter = Justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:*

*Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll*

*Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter*

*Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.*

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättningens innehåll</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Årsavgifter, bostäder	-1 135 620	-1 135 620
	Hyresintäkter, lokal	-331 453	-326 316
	<b>Summa</b>	<b>-1 467 073</b>	<b>-1 461 936</b>

<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Fastighetsskötsel	13 806	5 632
	Reparationer	128 805	54 236
	Underhåll	143 269	120 840
	Vatten och avlopp	113 855	101 990
	Fjärrvärme	393 340	401 172
	El	86 028	83 288
	Hissinspektion och avtal	21 033	20 661

Sopor, tidningsinsamling, städning och mattor	151 498	140 703
Kabel-TV	33 180	33 016
Bredband	19 316	19 391
Försäkring	87 523	90 202
Förvaltningskostnader och föreningsavgifter	5 272	5 723
Revision	14 175	14 175
Jurist/konsult/bankkostnader mm	98 469	5 355
Övriga kostnader inkl stämma/städdagar	17 170	12 061
Fastighetsskatt	62 738	58 790
	<b>1 389 477</b>	<b>1 167 235</b>

<b>Not 4 Räntekostnader, ränteintäkter och liknande resultatposter hänförliga till koncernföretag</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ränteintäkter	118	–
Räntekostnader	-95 412	-94 392
Korrigeringspost fondkonto	-30 048	–
<i>Summa</i>	<i>-125 342</i>	<i>-94 392</i>

<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	12 965 677	12 965 677
Utgående anskaffningsvärden	12 965 677	12 965 677
Ingående avskrivningar	-5 447 063	-5 181 019
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-251 926	-266 044
Utgående avskrivningar	-5 698 989	-5 447 063
<b>Redovisat värde</b>	<b>7 266 688</b>	<b>7 518 614</b>
Taxeringsvärden	86 619 000	88 432 000
Taxeringsvärdet för 2025 delas upp enligt följande:		
Byggnad	34 619 000	
Mark	52 000 000	
Totalt	86 619 000	

<b>Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Föreningsinsats	2 400	2 400
Fondkonto	521 992	521 992
	<b>524 392</b>	<b>524 392</b>

<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Försäkringspremier	40 487	39 204
	Övriga kostnader	28 403	24 870
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>68 890</b>	<b>64 074</b>
<b>Not 8</b>	<b>Förfallotid skulder</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Förfaller senare än 5 år	0	6 045 252
<b>Not 9</b>	<b>Skulder som avser flera poster</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	SEB ränta 1,21 % löper ut 2030-09-28	3 779 294	3 779 294
	Summa	3 779 294	3 779 294
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	SEB ränta 1,40 % löper ut 2026-12-28	1 109 514	1 109 514
	SEB ränta 2,72 % löper ut 2026-10-28	1 156 444	1 194 384
	Summa	2 265 958	2 303 898
	Total skuld	6 045 252	6 083 192
<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	Förutbetalda månadsavgifter och hyror	120 827	74 518
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	198 723	157 832
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>319 550</b>	<b>232 350</b>

<b>Not 11 Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	12 521 000	12 521 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 521 000</b>	<b>12 521 000</b>

Den dag årsredovisningens innehåll slutligen bestämdes 2026-05-04

### *UNDERSKRIFTER*

Undertecknad den dag som framgår av min/våra elektroniska underskrifter

Jan-Eric Rönngren  
Styrelseordförande

Ramses Bichara  
Styrelseledamot

Jeanette Landby  
Styrelseledamot

Hannes Werling  
Styrelseledamot

Sebastian Meyer  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kumar Thirugnanam  
Revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## SEBASTIAN MEYER

Styrelseledamot

Serienummer: 3126feb22ea705[...]352fb7d3f203f

IP: 158.174.xxx.xxx

2026-06-11 06:02:09 UTC



## JAN-ERIC RÖNNGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 580004d8c5323f[...]ab3e6a7fc05b3

IP: 158.174.xxx.xxx

2026-06-11 06:29:28 UTC



## Eva Elisabeth Jeanette Landby

Styrelseledamot

Serienummer: 650709b037749a[...]dd6c5e92b29ff

IP: 172.226.xxx.xxx

2026-06-11 08:40:03 UTC



## Ramses Zaki Mikhail Bichara

Styrelseledamot

Serienummer: 277bb333cb5500[...]9f8b36bc7aec6

IP: 172.226.xxx.xxx

2026-06-11 09:38:45 UTC



## HANNES WERLING LINDFORS

Styrelseledamot

Serienummer: ef8a590de004d7[...]a8c9f3991fc7a

IP: 158.174.xxx.xxx

2026-06-13 09:35:28 UTC



## KUMAR THIRUGNANAM

Revisor

Serienummer: 9977bc5047ce10[...]d7e2024588005

IP: 130.117.xxx.xxx

2026-06-13 10:00:34 UTC



Penneo dokumentnyckel: 1878R-5CB58-WKPN7-1CSG0-V2C71-BDZ38

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.