

Brf Sovande Katten
Org nr 769612-5942

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med tomträtt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-18 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
August Levinson	Ordförande	2027	
Per Åke Olsson	Ledamot	2026	Ordförande t.o.m. 2026-03-17
Felix Krause	Ledamot	2027	
August Levinson	Ledamot	2027	
Isak Wahlberg	Ledamot	2027	
Max Milder	Ledamot	2027	
Tore Lidén	Suppleant	2026	

Styrelsen har under året hållit tre protokollförda sammanträden samt ett konstituerandesammanträden efter föreningstämman.

Gällande stadgar registerades hos Bolagsverket 2018-10-22.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Rävissor AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 20 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger tomträtten till fastigheten Geologen 4, Hammarby, Stockholms kommun. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 3 plan, vindsvåning och källarplan med lägenhetsförråd och tvättstuga. Bostadshuset innehåller 16 lägenheter varav 14 lägenheter med 2 rum och kök (12 st på 52 kvm, en på 34 kvm samt en på 32 kvm), en lägenhet på 1,5 rum och kök på 28 kvm samt en lägenhet med 1 rum och kök på 25 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta 743 m². Nybyggnadsår 1943, värdeår efter renoveringar 1953. Alla badrum och kök renoverades 1994. Föreningen har fjärrvärme. Föreningen har varken p-platser eller garage.

Under året har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Geologen 4 inom stadsdelen Hammarbyhöjden, Stockholms kommun med adress Ulricehamnsvägen 2-4.

Aktuell avgäldsperiod löper t.o.m. 2032-12-31 med en årlig avgäld om 127 500 kr. Avgäldsperioden löper 2022-04-04 - 2026-03-31 med en nedsättning enligt följande:

År 1	2022-04-01 - 2023-03-31	77 400 kr
År 2	2023-04-01 - 2024-03-31	89 900 kr
År 3	2024-04-01 - 2025-03-31	102 400 kr
År 4	2025-04-01 - 2026-03-31	115 000 kr
År 5-10	2026-04-01 - 2031-03-31	127 500 kr

Fastighetsägaren kan säga upptomträtten efter en första tidsperiod om sextio år från och med upplåtelsedagen (1942-04-01-2002-04-01) och därefter tidsperioder om vardera fyrtio år. Fastighetsägaren kan således säga upp tomträtten tidigast 2042-04-01.

Föreningen har en egenupprättad underhållsplan av enklare karaktär.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret, Stockholm.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen mottagit ett nytt taxeringsbesked för föreningens fastighet gällande för åren 2025-2027, se not 9.

Föreningen har under året sålt delar av föreningens fondinnehav hos Garantum och har därmed gjort en vinst på 85 356 kr efter avdrag för anskaffningskostnad, vilken inkluderas i årets finansiella intäkter. Föreningen beräknas betala 20,6 % i inkomstskatt på vinsten efter fastställd inkomstdeklaration för räkenskapsåret 2025.

I samband med budgetarbetet under hösten så beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter inför 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	586 035	582 868	584 070	556 752
Resultat efter finansiella poster	kr	-40 318	146 544	-68 662	-83 103
Soliditet	%	98	98	99	99
Likviditet	%	1 297	1 193	1 698	1 628
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	727	727	727	693
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	782	773	773	
Skuldsättning per kvm	kr	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	0	0	0	0
Energikostnad per kvm	kr	307	296	279	265
Räntekänslighet (grundavgift)	%	0,0	0,0	0,0	0,0
Räntekänslighet (total avgift)	%	0,0	0,0	0,0	0,0
Sparande per kvm	kr	205	456	155	159
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	99,15	97,06	97,80	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning skuldsättning; Föreningen har inga lån.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	11 162 146	3 887 997	385 765	-1 950 244	106 168
Reservering till yttre fond			27 000	-27 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				106 168	-106 168
Årets resultat					<u>-57 901</u>
Belopp vid årets utgång	11 162 146	3 887 997	412 765	-1 871 076	-57 901

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 871 076
Årets resultat	-57 901
	<hr/>
	-1 928 977

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	30 600
I ny räkning balanseras	-1 959 577
	<hr/>
	-1 928 977

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-57 901
Dispositioner	-30 600
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-88 501

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	443 365
---	---------

Brf Sovande Katten
769612-5942

6(14)

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	586 035	582 868
Övriga rörelseintäkter		0	9 199
Summa rörelseintäkter		586 035	592 067
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-466 479	-439 674
Övriga externa kostnader	5	-68 165	-75 173
Arvoden och personalkostnader	6	-26 534	-17 334
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-192 340	-192 340
Summa rörelsekostnader		-753 518	-724 521
Rörelseresultat		-167 483	-132 454
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	130 459	278 998
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 294	0
Summa finansiella poster		127 165	278 998
Resultat efter finansiella poster		-40 318	146 544
Skatter			
Inkomstskatt		-17 583	-40 376
Årets resultat		-57 901	106 168
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-57 901	106 168
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-30 600	-27 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-88 501	79 168

Brf Sovande Katten
769612-5942

7(14)

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

10 938 229

11 130 569

Summa materiella anläggningstillgångar

10 938 229

11 130 569

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

1 400

1 400

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 400

1 400

Summa anläggningstillgångar

10 939 629

11 131 969

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

0

30

Övriga fordringar

9

4 813

4 758

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

53 416

49 659

Klientmedel i SHB

2 471 566

1 699 289

Summa kortfristiga fordringar

2 529 795

1 753 736

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

281 250

931 250

Summa kortfristiga placeringar

281 250

931 250

Kassa och bank

Kassa och Bank

0

1

Summa kassa och bank

0

1

Summa omsättningstillgångar

2 811 045

2 684 987

Summa tillgångar

13 750 674

13 816 956

Brf Sovande Katten
769612-5942

8(14)

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

11 162 146

11 162 146

Upplåtelseavgifter

3 887 997

3 887 997

Fond för yttre underhåll

412 765

385 765

Summa bundet eget kapital

15 462 908

15 435 908

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 871 076

-1 950 244

Årets resultat

-57 901

106 168

Summa fritt eget kapital

-1 928 977

-1 844 076

Summa eget kapital

13 533 931

13 591 832

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

22 464

47 776

Skatteskulder

60 483

42 003

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

133 796

135 345

Summa kortfristiga skulder

216 743

225 124

Summa eget kapital och skulder

13 750 674

13 816 956

Brf Sovande Katten
769612-5942

9(14)

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-167 483	-132 454
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</u>		
<i>Avskrivningar</i>	192 340	192 340
Erhållen ränta	24 103	63 398
Erhållna utdelningar	21 000	19 600
Erlagd ränta	-3 294	0
Betald inkomstskatt	-17 583	-40 376
	49 083	102 508
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-3 782	-5 100
Ökning/minskning leverantörsskulder	-25 312	26 704
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	16 931	50 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36 920	174 462
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-205 000
Vinst/förlust kortfristiga placeringar	85 356	196 000
Ökning/minskning av kortfristiga placeringar	650 000	204 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	735 356	195 000
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	772 276	369 462
Likvida medel vid årets början	1 699 290	1 329 828
Likvida medel vid årets slut	2 471 566	1 699 290

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt i enlighet med BFN 2023:1 om kompletterande upplysningar mm. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,38 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas). Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut vid tiden för upprättandet av årsredovisningen.

Upplýsingar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	540 120	540 120
Bredband/Kabel-TV avgifter	40 960	34 560
Övriga intäkter	4 955	8 188
Brutto	586 035	582 868
Summa nettoomsättning	586 035	582 868

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband, telefoni.

Årsavgiften för kabel-tv/bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	17 134	23 403
Reparationer, löpande underhåll	4 270	0
Elavgifter	22 065	18 764
Uppvärmning	156 066	159 086
Vatten och avlopp	50 102	42 405
Renhållning	17 703	15 642
Försäkringar	18 493	17 411
Tomträttsavgäld	111 850	99 275
Kabel-TV / Internet	41 212	37 608
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	27 584	26 080
Summa driftskostnader	<u>466 479</u>	<u>439 674</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	209	289
Förbrukningsinventarier	0	216
Revision	11 066	14 934
Ekonomisk och administrativ förvaltning	47 560	45 995
Övriga förvaltningskostnader	8 830	9 349
Konsultarvoden	0	3 890
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	<u>68 165</u>	<u>75 173</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	20 000	13 000
Sociala kostnader	6 284	4 084
Kostnadsersättning	250	250
Summa arvoden, personalkostnader	<u>26 534</u>	<u>17 334</u>

Stämman beslutade 2023 och 2024 om 20 000 kr exklusive sociala avgifter till styrelsen per år. Styrelsen har valt att avsäga sig del av arvodet 2024 och 2023. Del av arvodet 2023 inkl sociala avgifter är därmed år 2024 hanterad som återförd reservering (övrig rörelseintäkt).

Brf Sovande Katten
769612-5942

13(14)

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	23 950	28 975
Övriga ränteintäkter	153	34 423
Utdelning MBF	21 000	19 600
Vinst avyttring, kortfristiga placeringar	85 356	196 000
Summa finansiella intäkter	<u>130 459</u>	<u>278 998</u>

Föreningen beräknas betala inkomstskatt om 20,6 % på vinsten vid avyttringen för de kortfristiga placeringarna.

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 965 836	13 760 836
Inköp/Aktiveringar	0	205 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 965 836	13 965 836
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 835 267	-2 642 927
Årets avskrivningar	-192 340	-192 340
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 027 607	-2 835 267
Utgående planenligt värde	<u>10 938 229</u>	<u>11 130 569</u>
Mark	0	0
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>10 938 229</u>	<u>11 130 569</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 200 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark	12 600 000	14 000 000
	<u>22 800 000</u>	<u>23 000 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>22 800 000</u>	<u>23 000 000</u>
	22 800 000	23 000 000

Brf Sovande Katten
769612-5942

14(14)

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	4 813	4 758
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>4 813</u>	<u>4 758</u>

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Samtliga pantbrev finns i eget förvar - föreningen har inga lån.</i>		
Fastighetsinteckningar	0	0
Summa ställda säkerheter	0	0

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser finns.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-16.

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

August Levinson
Ordförande

Per Åke Olsson
Ledamot

Felix Krause
Ledamot

Isak Wahlberg
Ledamot

Max Milder
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Sverker Carlsson
Revisor, Råvisor AB