

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Katscha får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen.

Föreningen, som definieras som en äkta bostadsrättsförening, registrerades hos Bolagsverket 2013 och fastigheten stod klar 2015.

Föreningens fastighet

Fastighetsbeteckning: Stabben 12

Adress: Källvindsgatan 2

Byggår: 2015

Taxeringsvärde: 85 857 000 varav byggnadsvärde 70 338 000 kronor

Total boyta: 3 234,5 m²

Fastighetens areal: 1 085 m²

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök: 3

3 rum och kök: 12

4 rum och kök: 12

5 rum och kök: 3

Totalt: 30 lägenheter och totalt 50 medlemmar.

Lokaler: 3

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighet

Föreningslokalen har uppgraderats med nya möbler och kylskåp. Som tidigare år har vi haft städdag.

Första advent ordnade trivselgruppen med glöggmingel och julgransuppsättning, Reparation av en vägg inne hos vår hyresgäst JWO studios. I förråd och soprum har ny belysning installerats.

TV och bredband

Föreningen har grundutbud för kabel-TV samt bredband 1000/1000 via Telia. Tjänsterna ingår i den ordinarie månadsavgiften för varje bostadsrättsinnehavare.

Försäkringar

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde inklusive bostadsrättstillägg hos Länsförsäkringar Östgöta.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Peter Jennerström, Ordförande (nyval)

Susanne Malmgren, Kassör (omval)

Urban Wennerberg, Sekreterare (nyval)

Mikael Bergstedt, Fastighetsansvarig (omval)

Emil Frid, Fastighetsansvarig (nyval)

Linda Sund, Suppleant (omval)

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda möten.

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 30 st. Under räkenskapsåret året har fyra lägenheter överlåtits.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Föreningsrevisor

Patrik Fjärstedt, Baker Tilly Norrköping AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mats Thorbjörnsson, Gunilla Ekfeldt och My Lindholm.

Ekonomi

Årsavgifter

Beslutad hyreshöjning 4% från 2026-01-01.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 179 450 kr. Under räkenskapsåret har föreningen inte amorterat något.

Resultat

Årets resultat före avskrivning blev 331 300 kr.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 955	2 823	2 627	2 187
Resultat efter finansiella poster	-915	-1 356	-1 596	-1 386
Soliditet (%)	83,7	83,9	84,9	85,0
Balansomslutning	143 771	144 665	144 506	146 116
Årsavgift per kvm (kr/kvm)	707	693	635	525
Lån per kvm (kr/kvm)	6 857	6 857	6 548	6 557
Elkostnad per kvm (kr/kvm)	61	53	77	70
Värmekostnad per kvm (kr/kvm)	102	102	102	87
Vattenkostnad per kvm (kr/kvm)	25	31	27	21

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Sparande per kvm (kr/kvm)	102	-42	-119	-54
Räntekänslighet (%)	9,7	9,9	10,3	12,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	164	186	206	177

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	130 231 000	773 750	-8 334 311	-1 356 263	121 314 176
Disposition av föregående års resultat:			-1 356 263	1 356 263	0
Fonddispo enl årsstämmobesl		100 000	-100 000		0
Årets resultat				-914 584	-914 584
Belopp vid årets utgång	130 231 000	873 750	-9 790 574	-914 584	120 399 592

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 790 574
årets förlust	-914 584
	-10 705 158

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	100 000
i ny räkning överföres	-10 805 158
	-10 705 158

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 954 921	2 823 014
Övriga rörelseintäkter		36 654	5 761
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 991 575	2 828 775
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 155 992	-1 098 196
Övriga externa kostnader	5	-864 883	-864 497
Personalkostnader		-63 939	-62 910
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 245 884	-1 218 985
Summa rörelsekostnader		-3 330 698	-3 244 588
Rörelseresultat		-339 123	-415 813
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 453	2 709
Räntekostnader och liknande resultatposter		-576 914	-943 159
Summa finansiella poster		-575 461	-940 450
Resultat efter finansiella poster		-914 584	-1 356 263
Resultat före skatt		-914 584	-1 356 263
Årets resultat		-914 584	-1 356 263

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	138 810 734	140 310 078
Inventarier, verktyg och installationer	8	77 945	98 278
Summa materiella anläggningstillgångar		138 888 679	140 408 356
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 850 000	2 850 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 850 000	2 850 000
Summa anläggningstillgångar		141 738 679	143 258 356
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		517 410	564 828
Övriga fordringar		28	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		243 079	185 171
Summa kortfristiga fordringar		760 517	749 999
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 271 410	656 978
Summa kassa och bank		1 271 410	656 978
Summa omsättningstillgångar		2 031 927	1 406 977
SUMMA TILLGÅNGAR		143 770 606	144 665 333

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		130 231 000	130 231 000
Fond för yttre underhåll		873 750	773 750
Summa bundet eget kapital		131 104 750	131 004 750
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 790 574	-8 334 311
Årets resultat		-914 584	-1 356 263
Summa fritt eget kapital		-10 705 158	-9 690 574
Summa eget kapital		120 399 592	121 314 176
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	22 179 450	22 179 450
Summa långfristiga skulder		22 179 450	22 179 450
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		289 983	264 895
Skatteskulder		29 960	29 960
Övriga skulder		45 813	45 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	825 808	831 251
Summa kortfristiga skulder		1 191 564	1 171 707
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 770 606	144 665 333

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-914 584	-1 356 263
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 245 884	1 218 985
Betald skatt	-28	100

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

331 272 -137 178

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	47 418	-462 487
Förändring av kortfristiga fordringar	-57 908	-7 976
Förändring av leverantörsskulder	25 088	64 985
Förändring av kortfristiga skulder	-5 231	450 331

Kassaflöde från den löpande verksamheten

340 639 -92 325

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-671 000
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	273 793	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

273 793 -671 000

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	1 000 000
--------------	---	-----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 1 000 000

Årets kassaflöde

614 432 236 675

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	656 978	420 303
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

1 271 410 656 978

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
-Laddstolpar(garage)	20 år
-Om-och tillbyggnad (lilla lokalen)	10 år
-Om-och tillbyggnad (stora lokalen)	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
- Laddstolpar (utomhus)	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	10 290	0
Hysesintäkter lokal	177 564	174 810
Hysesintäkter p-plats	38 986	41 475
Hysesintäkter garage	368 400	366 000
Intäkter laddstolpar	71 623	0
Årsavgifter bostäder	2 287 696	2 240 233
Påminnelseavgift	360	495
Öresutjämning	3	0
	2 954 922	2 823 013

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga intäkter	30 858	5 761
Försäkringsersättning	5 796	0
	36 654	5 761

Not 4 Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	102 646	121 045
Städning	160 892	185 990
Hiss-Service	83 822	20 010
Bevakning	0	1 244
Rep. & Underhåll	39 681	11 690
Elkostnader varav elkostnad laddstolpar 74 367	196 295	170 959
Fjärrvärme	328 645	329 599
Vatten	81 449	100 156
Renhållning	70 026	78 263
Snöröjning och gemensamt avtal för utemiljö industrilandskapet	12 885	10 417
Försäkring	58 225	53 844
Fastighetsskatt	14 980	14 980
Vidarefakturerade kostnader	6 447	0
	1 155 993	1 098 197

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Hyra garage	588 336	579 435
Förbrukningmaterial	13 688	43 084
Telefon	1 835	1 257
Datakommunikation	112 250	110 766
Revisionsarvoden	21 931	19 375
Förvaltningsarvode, Redovisningstjänster	74 603	66 413
Övriga förvaltningskostnader	0	15 415
Bankkostnader	4 633	5 044
Programvaror, Fortnox	9 856	9 448
Representation	4 511	0
Självrisker vid skada	0	11 952
Inkassokostnader	570	920
Förbrukningsinventarier	22 658	0
Kostnader för transportmedel	1 057	0
Kostnader för bevakning och larm	1 244	0
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	2 087	1 388
Befarad kundförlust	5 625	0
	864 884	864 497

Not 6 Byggnader

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 519 655	124 950 322
Inköp, Laddstoplar inomhus	0	569 333
Anskaffningsvärde 2024 minskat med erhållet bidrag	-273 792	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 245 863	125 519 655
Ingående avskrivningar	-10 009 577	-8 793 981
Årets avskrivningar	-1 225 551	-1 215 596
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 235 128	-10 009 577
Utgående redovisat värde	114 010 735	115 510 078

Not 7 Mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 800 000	24 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 800 000	24 800 000
Utgående redovisat värde	24 800 000	24 800 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 667	0
Inköp, Laddstolpar utomhus	0	101 667
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 667	101 667
Ingående avskrivningar	-3 389	0
Årets avskrivningar	-20 333	-3 389
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 722	-3 389
Utgående redovisat värde	77 945	98 278

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea 3975 86 12026	3,040	2028-12-20	4 000 000	0
Nordea 3975 86 12018	2,310	2026-12-15	3 379 450	7 379 450
Nordea 3975 84 99378	2,750	2026-11-18	7 400 000	7 400 000
Nordea 3975 84 99386	2,850	2027-11-17	7 400 000	7 400 000
			22 179 450	22 179 450

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	100 000 000	100 000 000
	100 000 000	100 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna utgiftsräntor	29 810	50 376
Förutbetalda avgifter	738 543	708 463
Upplupna kostnader	57 455	72 413
	825 808	831 252

Årsredovisningen beslutades den 12 maj 2026

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Peter Jennerström
Styrelseordförande

Urban Wennerberg

Mikael Bergstedt

Susanne Malmgren

Emil Frid

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

Patrik Fjärstedt
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 08:41

SENT BY OWNER:

Jonathan Ågren • 12.05.2026 13:50

DOCUMENT ID:

S1IIIEqxkzl

ENVELOPE ID:

B1Lg49lyMx-S1IIIEqxkzl

DOCUMENT NAME:

_ÅR 769627-1092 Bostadsrättsföreningen Katscha för 2
0250101-20251231 för signering.pdf

11 pages

SHA-512:

00a5de953f339993d1a104b45480d59a02ce92255de6d
d0f9c748641db673a8203333b5817f9747857a0c217910
2ab88852a208ea4a94f193f81be439203c35d

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. Susanne Malmgren susanne_malmgren@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 14:21 12.05.2026 14:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/01/06) IP: 158.126.247.40
2. NILS EMIL FRID emiliofrid@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 14:22 12.05.2026 14:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/05/19) IP: 81.235.165.209
3. MIKAEL LENNART BERGS TEDT mikael.bergstedt@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 16:11 12.05.2026 16:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/06/24) IP: 150.228.101.19
4. URBAN WENNERBERG urbanw@telia.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 20:28 12.05.2026 19:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/01/19) IP: 104.28.31.63
5. Peter Sven Yngve Jenners tröm peter.jennerstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 08:07 12.05.2026 14:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/07/14) IP: 78.66.83.163
6. PATRIK FJÄRSTEDT Patrik.Fjarstedt@bakertilly.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 08:41 13.05.2026 08:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/04/30) IP: 159.253.30.232

* 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