

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Katalogen 1
769633-9741

Räkenskapsåret
2024-07-01 - 2025-06-30



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Katalogen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-04. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastighet

Bostadsrättsföreningen förvärvade 2018-07-04 tomträtten till fastigheten Katalogen 1 med adress Byggmästarvägen 32-36 i Bromma. Byggår är 1939 och taxeringsvärdet uppgår till 18 200 000 kronor, varav byggnadsvärdet är 8 200 000 kronor.

Nuvarande avtal för tomträttsavgäld löper till 2029-03-31 med en successiv höjning de första åren. Därefter uppgår den årliga tomträttsavgälden till 103 000 kronor per år.

Lägenheter och lokaler

Föreningen har 18 lägenheter varav 16 är upplåtna med bostadsrätt och 2 är kvarvarande hyresrätter. Bostadsytan uppgår till 711 kvm, varav bostadsrättsytan utgörs av 627 kvm. I källaren finns lägenhetsförråd och tvättstuga samt toalett.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Förvaltning

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

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB.

Den tekniska förvaltningen sköts i möjligaste mån av medlemmarna.

Föreningen har för närvarande ingen aktuell underhållsplan.

Styrelse och sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2024-10-23.

Styrelsens sammansättning efter konstituering blev enligt följande:

Axel Thomsen	Ordförande
Klara Benyammine	Ledamot
Karin Roos af Hjelmsäter	Ledamot
Lisa Malmgren	Suppleant
Filip Malmgren	Suppleant

Revisor blev Ann-Marlene Jonsson.

Styrelsen har under året haft 14 st protokollförda möten.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört en rad olika aktiviteter för fastigheten och medlemmarna i föreningen. Det har varit en städdag som har genomförts i föreningens gemensamma trädgård med bland annat klippning av gräs, rensning av buskar mm.

Samtliga lägenheter har fått fiberinstallation genomförd. Föreningen har tecknat ett gruppavtal för bredband med Bahnhof.

Stambyte har genomförts av de tre sista avloppstammarna, renovationen påbörjades under kvartal 4 2024 och färdigställdes kvartal 2 2025. I och med detta är samtliga avlopp stambytta.

Medlemsinformation

Fyra lägenheter har överlåtits.

Sju medlemmar har lämnat föreningen och fyra medlemmar har tillkommit.

Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 22 och vid årets slut till 19 personer.

Flerårsöversikt	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning (tkr)	787	704	661	624
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 735	-1 332	-2 920	-404
Soliditet (%)	70,5	73,5	72,3	74,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 050	841	807	722
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 986	10 986	10 986	10 986
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 458	12 458	14 150	14 150
Sparande per kvm (kr/kvm)	-348	-1 409	-360	-160
Räntekänslighet (%)	11,9	14,8	17,5	19,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	452	448	403	401
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,5	74,3	66,9	62,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Uppllysning vid förlust

Föreningen upplät under förra räkenskapsåret två lägenheter med bostadsrätt. Upplåtelseerna har, även om de medfört en del kostnader, inneburit ett bra tillskott i föreningens kassa. Förra årets avgiftshöjning samt lägre räntekostnader bidrar också till kassan. Föreningen har därmed fått väsentligt förbättrade möjligheter att genomföra nödvändigt underhåll och räknar även med att ha ett visst överskott kvar i kassan efter det. Årets underhåll och reparationer belastar resultatet med cirka 4,3 miljoner kronor. Årsavgifter tas inte ut för att fullt ut täcka de avskrivningar som görs varför ett minusresultat är att vänta även i fortsättningen. Kassaflödet kommer dock på sikt att vara positivt tack vare de åtgärder som

genomförts. Därmed räknar föreningen med att kunna avsätta medel för kommande underhåll, reparationer och åtaganden. Styrelsen följer kostnadsutvecklingen och läget på räntemarknaden för att i tid kunna avgöra om avgiftshöjningar är nödvändiga.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 230 000	1 832 000	94 000	-4 624 386	-1 332 318	22 199 296
Upplåtelse bostadsrätter	1 250 000	604 000				1 854 000
Reservering till Fond för yttre underhåll			18 200	-18 200		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 332 318	1 332 318	0
Årets resultat					-4 738 493	-4 738 493
Belopp vid årets utgång	27 480 000	2 436 000	112 200	-5 974 904	-4 738 493	19 314 803

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 974 904
årets förlust	-4 738 493
Totalt	-10 713 397

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	18 400
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-86 384
i ny räkning överföres	-10 645 413
Totalt	-10 713 397

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

Resultaträkning	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	786 656	704 204
Övriga rörelseintäkter		0	5 470
Summa rörelseintäkter		786 656	709 674
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 902 327	-1 334 005
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-301 988	-290 025
Summa rörelsekostnader		-5 204 315	-1 624 030
Rörelseresultat		-4 417 659	-914 356
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-320 847	-417 962
Summa finansiella poster		-320 834	-417 962
Resultat efter finansiella poster		-4 738 493	-1 332 318
Årets resultat		-4 738 493	-1 332 318

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	4	26 173 146	26 454 578
Inventarier, verktyg och installationer	5	107 661	8 592
Summa materiella anläggningstillgångar		26 280 807	26 463 170
Summa anläggningstillgångar		26 280 807	26 463 170
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 914	6 905
Övriga fordringar		3 410	2 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 195	46 491
Summa kortfristiga fordringar		70 519	55 398
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 042 059	3 698 890
Summa kassa och bank		1 042 059	3 698 890
Summa omsättningstillgångar		1 112 578	3 754 288
SUMMA TILLGÅNGAR		27 393 385	30 217 458

Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	27 480 000	26 230 000
Upplåtelseavgifter	2 436 000	1 832 000
Fond för yttre underhåll	112 200	94 000
Summa bundet eget kapital	30 028 200	28 156 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-5 974 904	-4 624 386
Årets resultat	-4 738 493	-1 332 318
Summa fritt eget kapital	-10 713 397	-5 956 704

Summa eget kapital

19 314 803 22 199 296

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut	7 811 000	7 811 000
Summa långfristiga skulder	7 811 000	7 811 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	58 353	15 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	209 229	191 457
Summa kortfristiga skulder	267 582	207 162

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

27 393 385 30 217 458

Kassaflödesanalys

Not

2024-07-01
-2025-06-30

2023-07-01
-2024-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-4 738 493	-1 332 318
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	301 988	290 025
Betald skatt	-1 408	-2 177

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-4 437 913 -1 044 470

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	1 991	5 619
Förändring av kortfristiga fordringar	-15 704	-1 630
Förändring av leverantörsskulder	42 649	-4 782
Förändring av kortfristiga skulder	17 771	7 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 391 206	-1 037 699

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-119 625	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-119 625	0

Finansieringsverksamheten

Insatser och upplåtelseavgifter	1 854 000	2 656 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 854 000	2 656 000

Årets kassaflöde -2 656 831 1 618 301

Likvida medel

Likvida medel vid årets början	3 698 890	2 080 589
Likvida medel vid årets slut	1 042 059	3 698 890

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 (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1).

Reservering till Fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.

Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Lån som löper med 3-månaders ränta redovisas som långfristiga om inte föreningen har för avsikt att slutbetala lånet under året.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget, 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. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Månadsavgifter	658 501	527 596
Lägenhetshyror	120 965	176 609
Bredbandsavgifter	4 250	0
Avgifter andrahandsuthyrning	2 940	0
Öres- och kronutjämning	0	-1
Summa nettoomsättning	786 656	704 204

I föreningens årsavgifter ingår uppvärmning samt vatten & avlopp.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
El	-24 654	-19 588
Bredbandsavgift	-28 665	0
Värme	-214 491	-227 687
Vatten och avlopp	-82 282	-71 406
Sophämtning	-25 090	-27 898
Reparation och underhåll av lokaler	-40 521	-172 890
Lokalvård	-13 122	-24 008
Övriga lokalkostnader	0	-18 513
Tomträttsavgäld	-103 000	-103 000
Övriga förbrukningsinventarier	-2 278	-6 985
Reparation och underhåll bostäder	-61 325	0

Planerat underhåll	-4 186 384	-2 182
Postbefordran	-906	-930
Fastighetsförsäkring	-18 496	-16 866
Ersättningar till revisor	-8 031	-7 031
Övriga förvaltningskostnader	-1 992	-4 643
Övriga externa kostnader	0	-506 710
Redovisningstjänster	-46 329	-44 070
IT-tjänster	0	-909
Konsultarvoden	-4 376	-3 750
Serviceavgifter till branschorganisationer	-4 490	-4 490
Bankkostnader	-3 555	-3 456
Advokat- och rättegångskostnader	0	-38 391
Fastighetsavgift	-29 340	-28 602
Summa övriga externa kostnader	-4 899 327	-1 334 005

Not 4 Byggnad

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	28 143 170	28 143 170
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 143 170	28 143 170
Ingående avskrivningar	-1 688 592	-1 407 160
Årets avskrivningar	-281 432	-281 432
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 970 024	-1 688 592
Utgående redovisat värde	26 173 146	26 454 578
Taxeringsvärden byggnader	10 200 000	8 200 000
Taxeringsvärden mark	8 200 000	10 000 000
Summa taxeringsvärden	18 400 000	18 200 000
Bokfört värde byggnad	26 173 146	26 454 578
Summa byggnad	26 173 146	26 454 578

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	42 964	42 964
Inköp	119 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 589	42 964
Ingående avskrivningar	-34 372	-25 779
Årets avskrivningar	-20 556	-8 593
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 928	-34 372
Utgående redovisat värde	107 661	8 592

Not 6 Långfristiga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Lån SEB 42415863, 3-månaders	3 905 500	3 905 500
Lån SEB 42415847, 3-månaders	3 905 500	3 905 500
Summa långfristiga skulder	7 811 000	7 811 000

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	7 811 000	7 811 000
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	7 811 000	7 811 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Rensning och rengöring av ventilationens frånluftskanaler har genomförts i lägenheter samt tvättstugan.

Föreningens gemensamma tvättstuga har genomgått en mindre renovation och ytterligare en tvättmaskin har införskaffats.

Elektriska anslutningar har setts över i källarens utrymmen och lamporna har bytts ut.

Rensning av takrännor och stuprännor har genomförts.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Årsredovisningen beslutades 2025-11-03

BROMMA

STOCKHOLM, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Axel Thomsen
Ordförande

Karin Roos af Hjelmsäter

Klara Benyamine

Revisorspåteckning

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

Ann-Marlene Jonsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till stämman i Bostadsrättsföreningen Katalogen 1

Organisationsnummer 769633-9741

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Katalogen 1.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen med utgångspunkt i god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker

att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Katalogen 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

NYKVARN, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann-Marlene Jonsson

FULLMAKT

Härmed lämnas fullmakt till _____, eller den han/hon sätter i sitt ställe, att företräda mig på en extra föreningsstämma för Bostadsrättsföreningen Katalogen 1 den 10 december, 2025.

Enligt föreningens stadgar, § 47, får endast annan medlem, make, sambo, eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen vara ombud.

Under perioden 2025-11-08 – 2025-12-10 får ombud företräda obegränsat med medlemmar.

Ort och datum

Fullmaktsgivarens namnteckning och namnförtydligande
