

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kattan Mindre

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2024.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-06-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-02 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Anna Birgersson	Ledamot
Johannes Edberg	Ledamot
Victor Verboog	Ledamot

Enar Essle	Suppleant
Anna Ferrari	Suppleant
Dan Katz	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Daniel Norberg	Ordinarie Extern	Norberg&partner AB
Stefan Norell	Suppleant Extern	Grant Thornton

### Valberedning

Louise Edberg  
Dag Eklund  
Henrik Norlén

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kattan mindre 6	1995	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

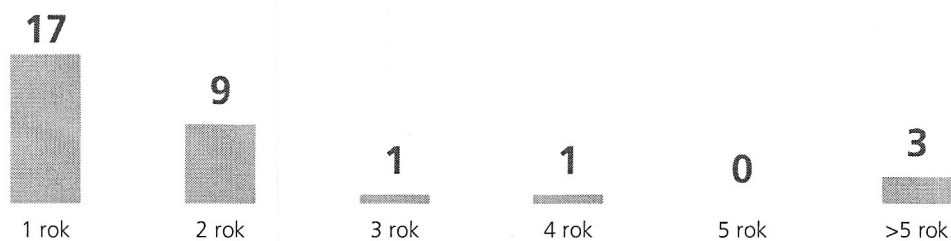
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 862 m<sup>2</sup>, varav 1 644 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 218 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Showroom Philip Lighting	218 m <sup>2</sup>	20220131

### Gemensamhetsutrymmen

Cykel- och barnvagnsrum

AS  
PW  
KE

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Omläggning gård	2018	
Ny entrédörr hö	2016	
Omputsning innergård 2	2015	
Omputsning och isolering innergård	2013	
Omläggning fjärrvärme	2010	
Renovering takaltan	2009	
Ommålning soprum o förråd	2009	
Ommålning fönster	2009	
Renovering kontorslokal	2008	
Renovering balkonger	2005	
Ombyggnad del av råvind	2005	
Omläggning tak, skiffer, plåt	2004	
Renovering hiss	2004	
Rörstambyte	2002 - 2003	
Elstambyte	2002 - 2003	
Ommålning fönster	2000	
Omputsning fasad	1996	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2019	Under planering

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	SBC
Städning	SBC Initial
Tak o snöskottning	Jonaeson Bleck o Plåt
Hiss drift	ITK Hiss AB
Kabel TV	Com Hem AB
El	Fortum Markets AB
Fjärrvärme	Fortum Värme AB
Vatten	Sthlm Vatten AB
Sophämtning	Trafikkontoret och Hans Andersson recycling
Ekonomisk förvaltning	SBC

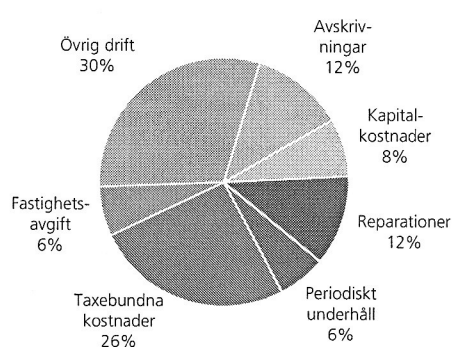
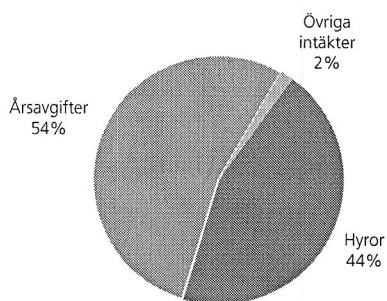
AB  
ou  
JR

## Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 763 537</b>	<b>1 583 097</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 022 684	2 057 499
Finansiella intäkter	2 278	1 039
Minskning kortfristiga fordringar	690 656	0
Medlemsinsatser	0	3 710 000
Ökning av kortfristiga skulder	159 070	0
	<b>2 874 688</b>	<b>5 768 538</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 173 030	1 235 875
Finansiella kostnader	110 103	183 436
Ökning av kortfristiga fordringar	0	693 955
Minskning av långfristiga skulder	3 955 810	211 872
Minskning av kortfristiga skulder	0	262 960
	<b>5 238 943</b>	<b>2 588 097</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 399 282</b>	<b>4 763 537</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-2 364 255</b>	<b>3 180 441</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sedvanlig städning av gård och gemensamma utrymmen samt gårdsfest.

Föreningens gårdsbeläggning lades om.

Upphandling av fönsterrenovering.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	642	643	636	629
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	4 136	4 422	3 336	2 071
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 292	6 669	6 797	6 927
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	62	56	39	62
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	86	87	74	62
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	22	21	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	59	99	116	125
Soliditet (%)	67	57	48	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	567	464	33	-115
Nettoomsättning (tkr)	2 011	2 057	1 789	1 781

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 644 m<sup>2</sup> bostäder och 218 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	12 409 240	0	0	12 409 240
Uppskrivningsfond	5 000 000	0	0	5 000 000
Upplåtelseavgifter	9 955 167	0	0	9 955 167
Fond för yttre underhåll	299 393	139 764	-85 763	245 392
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>27 663 800</b>	<b>139 764</b>	<b>-85 763</b>	<b>27 609 799</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-12 385 454	-139 764	549 743	-12 795 434
Årets resultat	566 582	566 582	-463 980	463 980
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-11 818 873</b>	<b>426 818</b>	<b>85 763</b>	<b>-12 331 453</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>15 844 927</b>	<b>566 582</b>	<b>0</b>	<b>15 278 346</b>

Handwritten initials and marks, including a circled '2' and the letters 'AV' and 'JR'.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	566 582
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 245 690
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-139 764
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-11 818 872</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	91 853
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-11 727 019</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

AS  
or PW  
JR

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 011 104	2 056 958
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 580	541
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 022 684</b>	<b>2 057 499</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-855 918	-699 536
Övriga externa kostnader	Not 5	-273 451	-447 539
Personalkostnader	Not 6	-43 661	-88 800
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-175 247	-175 247
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 348 278</b>	<b>-1 411 122</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>674 406</b>	<b>646 377</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 278	1 039
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 103	-183 436
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-107 825</b>	<b>-182 397</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>566 582</b>	<b>463 980</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>566 582</b>	<b>463 980</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	21 099 325	21 274 572
Maskiner	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 099 325</b>	<b>21 274 572</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>21 099 325</b>	<b>21 274 572</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 240	694 740
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 156 798	4 519 915
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 158 038</b>	<b>5 214 655</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		260 506	258 801
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>260 506</b>	<b>258 801</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 418 544</b>	<b>5 473 455</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 517 869</b>	<b>26 748 028</b>


  
 m
   
 m
   
 PN
   
 JR



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		22 364 407	22 364 407
Uppskrivningsfond		5 000 000	5 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	299 393	245 392
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 663 800</b>	<b>27 609 799</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-12 385 454	-12 795 434
Årets resultat		566 582	463 980
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 818 873</b>	<b>-12 331 453</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 844 927</b>	<b>15 278 346</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	4 452 754
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>4 452 754</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 141 877	6 644 933
Leverantörsskulder		240 708	48 761
Skatteskulder		5 685	5 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	284 672	318 011
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 672 942</b>	<b>7 016 928</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 517 869</b>	<b>26 748 028</b>

aw  
PN  
JR

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	5-100 år	5-100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 087 749	1 070 072
Hyror bostäder	99 452	109 657
Hyror lokaler	802 100	854 362
Värmeintäkter	21 800	18 167
Överlåtelse/pantsättning	0	4 699
Öresutjämning	4	3
	<b>2 011 104</b>	<b>2 056 958</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	11 100	0
Övriga intäkter	480	541
	<b>11 580</b>	<b>541</b>

AB  
or PV  
JE

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	6 038	0
	Fastighetsskötsel beställning	4 119	4 123
	Snöröjning/sandning	5 288	5 000
	Städning enligt beställning	0	3 000
	Mattvätt/Hyrmattor	9 839	11 520
	Gård	6 500	4 099
	Serviceavtal	6 965	6 875
	Förbrukningsmateriel	0	572
		<b>38 749</b>	<b>35 189</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	3 041	16 792
	Entré/trapphus	0	6 028
	Lås	1 560	6 881
	VVS	4 273	3 978
	Ventilation	0	3 258
	Elinstallationer	0	253
	Hiss	25 237	2 481
	Tak	0	2 475
	Fönster	5 816	0
	Mark/gård/utemiljö	0	4 500
	Skador/klotter/skadegörelse	2 063	0
	Vattenskada	129 146	0
		<b>171 136</b>	<b>46 646</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyreslägenheter	0	27 700
	Huskropp utvändigt	91 853	0
	Tak	0	58 063
		<b>91 853</b>	<b>85 763</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	115 888	104 122
	Värme	160 831	162 505
	Vatten	43 530	41 504
	Sophämtning/renhållning	54 838	48 021
		<b>375 087</b>	<b>356 152</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	28 651	28 651
	Kabel-TV	55 778	53 175
		<b>84 429</b>	<b>81 826</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>94 664</b>	<b>93 960</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>855 918</b>	<b>699 536</b>

AB  
or PW  
JR

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Medlemsinformation	0	1 081
	Juridiska åtgärder	0	76 594
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	14 346	14 970
	Föreningskostnader	5 108	5 200
	Styrelseomkostnader	0	3 850
	Fritids- och trivselkostnader	4 548	4 750
	Förvaltningsarvode	193 075	143 517
	Förvaltningsarvoden övriga	1 756	19 244
	Administration	1 080	4 981
	Konsultarvode	48 688	168 601
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 750
		<b>273 451</b>	<b>447 539</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	30 606	67 580
	Sociala kostnader	13 055	21 220
		<b>43 661</b>	<b>88 800</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	117 356	117 356
	Förbättringar	57 892	57 892
		<b>175 247</b>	<b>175 247</b>

AB  
on PK  
78

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	24 988 041	24 988 041
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>24 988 041</b>	<b>24 988 041</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 713 468	-3 538 221
	Årets avskrivningar enligt plan	-175 247	-175 247
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 888 716</b>	<b>-3 713 468</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>21 099 325</b>	<b>21 274 572</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 895 602	9 895 602
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	17 183 000	17 183 000
	Taxeringsvärde mark	29 405 000	29 405 000
		<b>46 588 000</b>	<b>46 588 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	41 400 000	41 400 000
	Lokaler	5 188 000	5 188 000
		<b>46 588 000</b>	<b>46 588 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	28 515	28 515
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 515</b>	<b>28 515</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-28 515	-28 515
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-28 515</b>	<b>-28 515</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	18 022	15 178
	Klientmedel hos SBC	2 138 776	4 504 737
		<b>2 156 798</b>	<b>4 519 915</b>

AB  
PW  
mw  
JR

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	245 392	531 018
	Reservering enligt stadgar	139 764	139 764
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-85 763	-425 390
	<b>Vid årets slut</b>	<b>299 393</b>	<b>245 392</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,200 %	1 973 931	2 627 351	2019-03-30
	Handelsbanken	1,290 %	1 721 466	1 739 730	2019-03-30
	Handelsbanken	0,000 %	0	1 804 392	Löst
	Handelsbanken	0,000 %	0	32 500	Löst
	Handelsbanken	1,300 %	564 000	576 000	2019-02-21
	Handelsbanken	0,000 %	0	1 399 926	Löst
	Handelsbanken	1,300 %	833 423	847 047	2019-03-30
	Handelsbanken	1,300 %	2 049 057	2 070 741	2019-03-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 141 877</b>	<b>11 097 687</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 141 877	-6 644 933	
			<b>0</b>	<b>4 452 754</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 670 817 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 445 000	13 445 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	46 806	67 200
	Sociala avgifter	21 444	21 100
	Ränta	13 706	35 310
	Avgifter och hyror	202 716	194 401
		<b>284 672</b>	<b>318 011</b>

<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Extra stämma i februari med beslut om att installera energiglas i fönstrens innerbågar.

AS PW  
aw jr

---

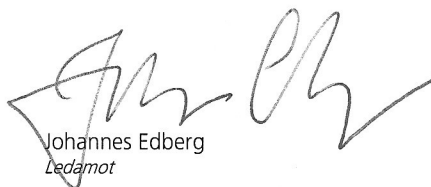
## Styrelsens underskrifter

---

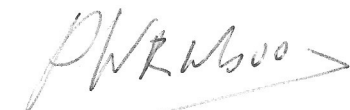
STOCKHOLM den 08/04 2019



Anna Birgersson  
Ledamot



Johannes Edberg  
Ledamot



Victor Verboog  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2019



Daniel Norberg  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kattan Mindre, org.nr 716419-5708

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kattan Mindre för år 2018.

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 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kattan Mindre för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 6 maj 2019



Daniel Norberg

Av föreningen vald revisor