

Årsredovisning för  
**Brf Kattryggen 8**  
769602-3022

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-8
Underskrifter	9

KU  
JK

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kattryggen 8, 769602-3022 får härmed avge årsredovisning för 2017.

### Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighet, Kattryggen 8, består av en tomt med äganderätt på 479 kvm och en byggnad med bruksarea på totalt 1 343 kvm, byggd 1862. I byggnaden finns 19 bostadslägenheter om totalt 1 068 kvm. Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

12 st 2 rum och kök

7 st 3 rum och kök

Föreningen hyr ut en kontorslokal på 170 kvm med löpande hyresavtal till 2019-04-30 till Ledarskaparna C & C AB.

Kontorslokalen på 60 kvm hyrs ut till In other Words Stockholm AB, avtalet löper till 2020-04-30.

Hyresavtalet för Silversmedjan, ca 42 kvm, löper till 2019-12-31.

Alla hyresgästerna har 9 månaders uppsägningstid och 3 års bindningstid.

Föreningen hyr också ut ett extra förråd. Hyresavtalet löper från 2015-05-01 med 3 månader uppsägning.

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-21. Styrelsen har kontinuerligt haft kontakt i ett antal föreningsangelägenheter under året, och har hållit 11 protokollförda möten.

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Göran Carlsson (ordförande)

Torbjörn Gunnarsson

Kerstin Törnblom Nilsson

Anthony Quinn

Emilia Forssell

### Revisor

Auktoriserad revisor: Kerstin Norlin, Allegretto Revision AB

Revisorssuppleant: Ingrid Kallenbäck

### Överlåtelse

En överlåtelse har skett under 2017.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Ekonomistöd AB. Föreningen har själv ansvarat för den tekniska förvaltningen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Styrelsen är ansvarsförsäkrad i samma bolag.

Föreningen är kund hos Handelsbanken sedan december 2010.

Ku  
gr

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetens underhåll

Utförda åtgärder under 2017:

- Ny värmecentral installerades under sommaren.
- Två badrum fick rivas och byggdes upp efter en vattenskada.  
Föreningen fick ta en mindre del av kostnaden.

Beslut taget att utföra stamspolning i början av 2018.

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	1 177 338	1 171 813	1 160 104	1 124 552
Resultat efter finansiella poster	-205 253	105 630	-39 262	95 316
Soliditet, %	39	39	39	38

## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser & kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	7 748 521	716 646	-3 829 336
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till yttre fond		85 509	-85 509
Årets resultat			-205 253
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 748 521</b>	<b>802 155</b>	<b>-4 120 098</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 914 845
årets resultat	-205 253
Totalt	-4 120 098
disponeras för	
avsättning yttre fond enl. stadgar	210 000
balanseras i ny räkning	-4 330 098
Summa	-4 120 098

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Ku  
Jc

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Förvaltningsintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter		1 177 338	1 171 813
Övriga rörelseintäkter		1 400	4 150
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 178 738</b>	<b>1 175 963</b>
<b>Fastighetens kostnader</b>			
Driftskostnader		-1 078 408	-721 131
Administrationskostnader		-91 210	-93 543
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-131 033	-131 025
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 300 651</b>	<b>-945 699</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-121 913</b>	<b>230 264</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27	207
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 367	-124 841
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-83 340</b>	<b>-124 634</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-205 253</b>	<b>105 630</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-205 253</b>	<b>105 630</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-205 253</b>	<b>105 630</b>

Ku  
gc

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	10 910 335	11 033 040
Inventarier, verktyg och installationer	4	30 567	38 895
Summa materiella anläggningstillgångar		10 940 902	11 071 935
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		10 940 902	11 071 935
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-3 080	5 205
Övriga fordringar		66 876	60 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 075	21 216
Summa kortfristiga fordringar		85 871	87 223
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		487 165	608 884
Summa kassa och bank		487 165	608 884
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		573 036	696 107
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		11 513 938	11 768 042

Ku  
Jc

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 399 771	7 399 771
Yttre reparationsfond		802 155	716 646
Kapitaltillskott		348 750	348 750
Summa bundet eget kapital		8 550 676	8 465 167
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 914 845	-3 934 966
Årets resultat		-205 253	105 630
Summa fritt eget kapital		-4 120 098	-3 829 336
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 430 578</b>	<b>4 635 831</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	6 687 875	6 735 875
Summa långfristiga skulder		6 687 875	6 735 875
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		44 224	49 183
Skatteskulder		132 554	125 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		218 707	221 795
Summa kortfristiga skulder		395 485	396 336
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 513 938</b>	<b>11 768 042</b>

Ku  
A

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-205 253	105 630
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	131 058	126 398
	-74 195	232 028
Betald skatt	7 196	6 818
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-66 999</b>	<b>238 846</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 351	3 111
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-8 071	9 498
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-73 719</b>	<b>251 455</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-48 000	-75 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-48 000</b>	<b>-75 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-121 719</b>	<b>175 955</b>
Likvida medel vid årets början	608 884	432 929
Likvida medel vid årets slut	487 165	608 884

Kla  
gk

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader inkl. balkonger	100
-Förbättringsåtgärder	10-20
-Inventarier, byggnadsinventarier	10-20

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

### Not 3 Byggnader och mark

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 871 181	12 871 181
	<u>12 871 181</u>	<u>12 871 181</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 838 141	-1 715 436
-Årets avskrivning enligt plan	-122 705	-122 705
	<u>-1 960 846</u>	<u>-1 838 141</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>10 910 335</b>	<b>11 033 040</b>
Taxeringsvärde byggnader:	12 054 000	12 054 000
Taxeringsvärde mark:	16 449 000	16 449 000
	<u>28 503 000</u>	<u>28 503 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	24 200 000	24 200 000
Lokaler	4 303 000	4 303 000
	<u>28 503 000</u>	<u>28 503 000</u>



#### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	104 155	104 155
	<u>104 155</u>	<u>104 155</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-65 260	-56 940
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-8 328	-8 320
	<u>-73 588</u>	<u>-65 260</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>30 567</b>	<b>38 895</b>

#### Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	48 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	192 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	6 447 875
	<u>6 687 875</u>

#### Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

##### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	6 993 000	6 993 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 993 000</b>	<b>6 993 000</b>

##### Eventalförpliktelser

<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
-----------------------------	-------------	-------------

ku  
p

## Underskrifter

Stockholm den

17 april 2018

.....  
Göran Carlsson  
ordförande

.....  
Torbjörn Gunnarsson

.....  
Kerstin Törnblom Nilsson

.....  
Anthony Quinn

.....  
Emilia Forssell

Min revisionsberättelse har lämnats den

18 april 2018

.....  
Kerstin Norlin

Kerstin Norlin  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Kattryggen 8

Org.nr 769602-3022

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kattryggen 8 för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 de 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. De 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 Kattryggen 8 för räkenskapsåret 2017 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 18 april 2018

Kerstin Norlin

Kerstin Norlin  
Auktoriserad revisor