

# Brf Kattan Mindre 2

769602-2149

## Årsredovisning

För verksamhetsåret 2019

Redovisningen omfattar:	Sida
- Förvaltningsberättelse	2-3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5-6
- Bokslutskommentarer med noter	7-10

## **Förvaltningsberättelse för 2019**

Styrelsen för Brf Kattan Mindre 2, Skolgränd 1, 118 24 Stockholm, redovisar här verksamheten för 2019. Upprättad i SEK.

### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsförening. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### **Styrelse**

Vid ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2019 valdes till styrelse;

Karin Crafoord, ordförande,  
Pierre Rotzius, ledamot  
Niclas Widehagen, ledamot

Annicka Ramqvist, suppleant  
Sabina Hahn, suppleant. Sabina har dock flyttat under året och har därmed lämnat sin post.

### **Revisor**

Vid ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2019 valdes Pär Carlson, Conseil Revision AB till revisor.

### **Föreningsstämma och styrelsemöten**

Föreningen hade sin ordinarie stämma den 16 maj 2019. Styrelsen har under året haft fyra protokollförda möten.

### **Förvaltning**

Den tekniska och kamerala förvaltningen sköts av Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har skett under året.

PC

## Medlemsinformation

3 (10)

Föreningens fastighet består av 11 medlemslägenheter och ett medlemsgarage. Föreningen hade vid årets början 15 medlemmar. Två lägenheter har överlåtits under året. Två medlemmar har lämnat och fyra har tillkommit. Vid årets slut hade föreningen således 17 medlemmar.

## Flerårsöversikt

Sammanfattning av föreningens ekonomi framgår enligt följande uppställning:

	2019	2018	2017	2016
Långfristiga skulder tkr	2 950	2 950	2 950	2 950
Reparation och underhåll tkr	-23	-12	-20	-4
Driftskostnader tkr	-244	-245	-236	-244
Resultat efter finansiella poster tkr	-18	-2	2	11
Soliditet (EK/Balansomslutning)	43%	44%	44%	44%
Nettoomsättning tkr	406	406	403	405

Förändringar i eget kapital	2018-12-31	Disp av föreg		2019-12-31
		års resultat	övriga poster	
Insatser	1 625 000			1 625 000
Upplåtelseavgifter	5 407 979			5 407 979
Fond, yttre underhåll	56 744		14 186	70 930
Balanserat resultat	-4 729 970	-1 661	-14 186	-4 745 817
Årets resultat	-1 661	1 661	-17 793	-17 793
<b>Eget kapital</b>	<b>2 358 092</b>	<b>0</b>	<b>-17 793</b>	<b>2 340 299</b>

Styrelsearvoden har inte utgått under året.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

## Resultatdisposition

Till föreningens förfogande står:

Balanserad förlust	-4 745 817
Årets resultat	-17 793
	<hr/>
	-4 763 610

Styrelsen föreslår att:

till yttre reparationsfond avsättes:	14 186
i ny räkning balanseras	-4 777 796
	<hr/>
	-4 763 610

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

PL

<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not 1	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>			
Nettoomsättning	Not 2	405 936	405 936
Övriga rörelseintäkter		13 203	12 569
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>		<u>419 139</u>	<u>418 505</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-352 214	-340 967
Avskrivning av materiella tillgångar	Not 4	-61 831	-61 831
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-414 045</u>	<u>-402 798</u>
<i>Rörelseresultat</i>		5 094	15 707
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 160	25 160
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 047	-42 528
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-22 887</u>	<u>-17 368</u>
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-17 793	-1 661
<i>Resultat före skatt</i>		-17 793	-1 661
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-17 793</b>	<b>-1 661</b>

PC

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 4	<u>5 002 942</u>	<u>5 064 773</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 002 942	5 064 773
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		5 002 942	5 064 773
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 5	260 705	207 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	<u>26 068</u>	<u>25 665</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		286 773	233 051
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>93 725</u>	<u>94 975</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		93 725	94 975
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		380 497	328 026
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><u>5 383 439</u></u>	<u><u>5 392 799</u></u>

7C

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		1 625 000	1 625 000
Upplåtelseavgifter		5 407 979	5 407 979
Fond för yttre reparationer		70 930	56 744
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>7 103 909</u>	<u>7 089 723</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 745 817	-4 729 970
Årets resultat		-17 793	-1 661
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-4 763 610</u>	<u>-4 731 631</u>
<b>Summa eget kapital</b>		2 340 299	2 358 092
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	<u>2 950 000</u>	<u>2 950 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		2 950 000	2 950 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		9 986	16 905
Skatteskulder		29 854	29 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	<u>53 300</u>	<u>38 630</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		93 140	84 707
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><u>5 383 439</u></u>	<u><u>5 392 799</u></u>

RL

## Noter

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Avskrivningar sker linjärt.

Inga anställda under året och inga löner.

Avskrivningar	Avskrivning/år
Byggnad	0,5%
Tvättstuga	5%
Elstigare	3,33%
Säkerhetsdörrar	5%

	2019	2018
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	367 296	367 296
Hyra garage	13 440	13 440
Bredband	25 200	25 200
	<u>405 936</u>	<u>405 936</u>

	2019	2018
<b>Not 3 Fastighetskostnader</b>		
<b>Reparation o underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	-11 491	-12 249
Lägenhet	-11 325	0
	<u>-22 816</u>	<u>-12 249</u>

	2019	2018
<b>Driftkostnader</b>		
El	-14 230	-13 355
Uppvärmning	-102 876	-103 483
Vatten och avlopp	-21 224	-20 823
Städning	-31 542	-32 635
Renhållning	-17 376	-21 727
Fastighetsförsäkring	-25 895	-22 903
Kabel-TV	-25 370	-25 309
Övriga fastighetskostnader	-5 146	-5 044
	<u>-243 659</u>	<u>-245 279</u>

PL

<b>Förvaltningskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förvaltningsarvode	-46 252	-44 876
Revisionsarvode	-15 125	-14 850
Bankavgifter	-3 765	-3 756
Övriga förvaltningskostnader	-5 450	-5 250
	<u>-70 592</u>	<u>-68 732</u>

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Fastighetsskatt/fastighetsavgift</b>	<u>-15 147</u>	<u>-14 707</u>
	-15 147	-14 707

**Summa fastighetskostnader** -352 214 -340 967

<b>Not 4 Byggnad och mark</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Byggnad</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	<u>5 584 661</u>	<u>5 584 661</u>
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	5 584 661	5 584 661
<b>Avskrivning</b>		
<i>Akkumulerade avskrivningsvärden</i>		
Vid årets början	-519 888	-458 057
Årets avskrivning	<u>-61 831</u>	<u>-61 831</u>
<i>Utgående avskrivningsvärde</i>	-581 719	-519 888
<b>Bokfört värde</b>	5 002 942	5 064 773

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Taxeringsvärde byggnad	5 474 000	4 745 000
Taxeringsvärde mark	<u>12 808 000</u>	<u>9 000 000</u>
	18 282 000	13 745 000

RL



<b>Not 5 Övirga fordringar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Klientmedelskonto	245 840	192 395
Skattekonto	14 865	14 621
Obetald avgift	0	370
	<u>260 705</u>	<u>207 386</u>

<b>Not 6 Uppl intäkter och förutbet kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Försäkringspremie	19 715	19 323
Kabel-TV	6 353	6 342
	<u>26 068</u>	<u>25 665</u>

<b>Not7 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2019</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>2018</b>
Stadshypotek 1,70%	500 000	rörligt	500 000
Stadshypotek 1,70%	900 000	rörligt	900 000
Stadshypotek 1,70%	200 000	rörligt	200 000
Stadshypotek 1,70%	150 000	rörligt	150 000
Stadshypotek 1,70%	200 000	rörligt	200 000
Stadshypotek 1,65%	1 000 000	rörligt	1 000 000
	<u>2 950 000</u>		<u>2 950 000</u>

Lånen är rörliga och förfaller till betalning var tredje månad. De tas kontinuerligt upp på nytt. Inget av lånen förfaller efter fem år och de är amorteringsfria.

<b>Not 8 Upplupen kostnad och förutbet intäkt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förutbetalda intäkter	26 201	17 332
Fjärrvärme	12 654	13 298
Stockholm vatten och avfall	6 445	0
Revision, beräknad	8 000	8 000
	<u>53 300</u>	<u>38 630</u>

RC


Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter	2019	2018
Fastighetsinteckning	3 300 000	3 300 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Stockholm den 29/4 2020



Pierre Rotzius



Niclas Widehagen

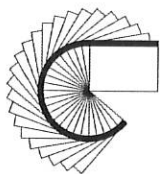


Karin Crafoord  
Ordförande

Min revisionsberättelse har avgivits den 30/4 2020



Pär Carlson  
Auktoriserad Revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kattan Mindre 2  
Org.nr. 769602-2149

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kattan Mindre 2 för år 2019.

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 2019 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.

#### 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 2 för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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 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 30 april 2020



Pär Carlsson  
Auktoriserad revisor