



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Kattan Mindre

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kattan Mindre

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2009-11-06 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anna Josefin Larsdotter Birgersson	Ledamot
Leif Eric Johannes Edberg	Ledamot
Paul-Victor Verboog	Ledamot

Primus Magnus Enar Essle	Suppleant
Anna Milena Birgitta 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 2017-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2017-12-04. Extra stämma med anledning av nya mönsterstadgar.

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.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

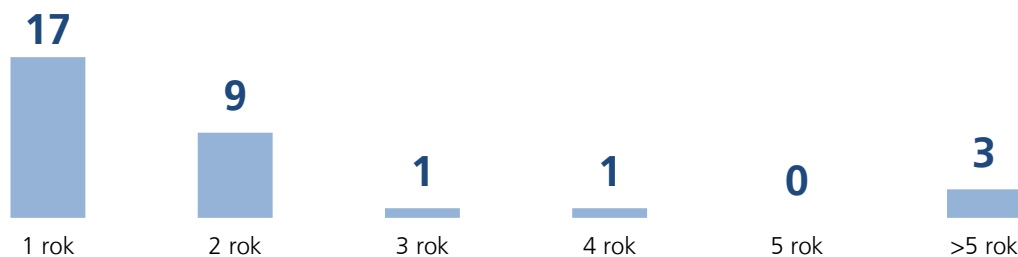
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 862 m², varav 1 644 m² utgör lägenhetsyta och 218 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Showroom Philip Lighting

Yta

218 m²

Löptid

220131

Gemensamhetsutrymmen

Cykel o barnvagnsrum

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Ny entredörr hö	2016	
Omputsning innergård 2	2015	
Omputs o isolering innergård	2013	
Omläggning fjärrvärme	2010	
Renovering takaltan	2009	
Ommålning soprum o frd	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	2018	Under planering

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

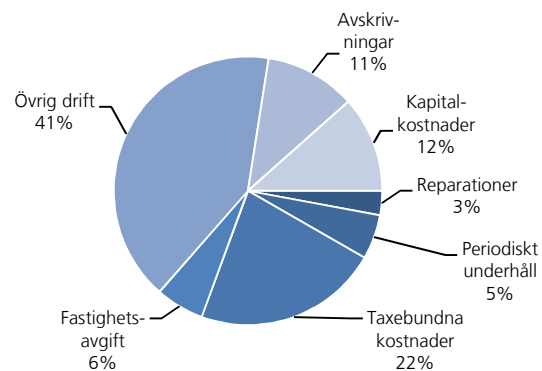
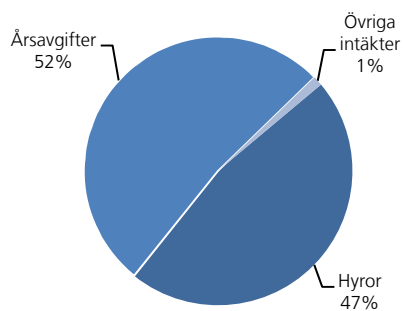
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB Initial
Tak o snöskottning	Jonaeson Bleck o Plåt
Hiss drift	ITK Hiss AB
Kabel TV	Com Hem AB
El	Fortum Markets AB
Fjärrvärme	Fortum Värme AB
Vatten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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 583 097	1 457 569
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 057 499	1 801 085
Finansiella intäkter	1 039	1 263
Minskning kortfristiga fordringar	0	37 941
Medlemsinsatser	3 710 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	177 308
	5 768 538	2 017 597
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 235 875	1 458 945
Finansiella kostnader	183 436	215 629
Ökning av kortfristiga fordringar	693 955	0
Minskning av långfristiga skulder	211 872	217 496
Minskning av kortfristiga skulder	262 960	0
	2 588 097	1 892 070
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 763 537	1 583 097
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 180 441	125 527

*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 1 315 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

En av föreningens 3 kvarvarande hyreslägenheter såldes och omvandlades därmed till brf. Flera större amorteringar av befintliga lån gjordes därmed.

Nya versionen av SBC:s mönsterstadgar godkändes på först ordinarie stämma och därefter på extrastämma i december.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	643	636	629	614
Hyror/m ² hyresrättsyta	4 422	3 336	2 071	2 066
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 669	6 797	6 927	6 690
Elkostnad/m ² totalyta	56	39	62	90
Värmekostnad/m ² totalyta	87	74	62	71
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	21	18	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	99	116	125	152
Soliditet (%)	57	48	48	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	464	33	-115	110
Nettoomsättning (tkr)	2 057	1 789	1 781	1 748

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 644 m² bostäder och 218 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 409 240	278 000	0	12 131 240
Uppskrivningsfond	5 000 000	0	0	5 000 000
Upplåtelseavgifter	9 955 167	3 432 000	0	6 523 167
Fond för yttre underhåll	245 392	139 764	-425 390	531 018
S:a bundet eget kapital	27 609 799	3 849 764	-425 390	24 185 425
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-12 795 434	-139 764	458 755	-13 114 425
Årets resultat	463 980	463 980	-33 365	33 365
S:a ansamlad förlust	-12 331 453	324 216	425 390	-13 081 060
S:a eget kapital	15 278 346	4 173 980	0	11 104 365

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	463 980
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 655 670
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-139 764</u>
summa balanserat resultat	-12 331 454

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

85 763
<u>-12 245 691</u>

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 056 958	1 788 665
Övriga rörelseintäkter	Not 3	541	12 420
Summa rörelseintäkter		2 057 499	1 801 085
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-699 536	-1 149 863
Övriga externa kostnader	Not 5	-447 539	-268 093
Personalkostnader	Not 6	-88 800	-40 989
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-175 247	-94 409
Summa rörelsekostnader		-1 411 122	-1 553 354
RÖRELSERESULTAT		646 377	247 731
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 039	1 263
Räntekostnader och liknande resultatposter		-183 436	-215 629
Summa finansiella poster		-182 397	-214 365
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		463 980	33 365
ÅRETS RESULTAT		463 980	33 365

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 21 274 572	21 449 819
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	21 274 572	21 449 819
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	21 274 572	21 449 819
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	694 740	5 138
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 4 519 915	1 334 162
Summa kortfristiga fordringar	5 214 655	1 339 300
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	258 801	259 760
Summa kassa och bank	258 801	259 760
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 473 455	1 599 060
SUMMA TILLGÅNGAR	26 748 028	23 048 879

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 364 407	18 654 407
Uppskrivningsfond		5 000 000	5 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	245 392	531 018
Summa bundet eget kapital		27 609 799	24 185 425
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 795 434	-13 114 425
Årets resultat		463 980	33 365
Summa fritt eget kapital		-12 331 453	-13 081 060
SUMMA EGET KAPITAL		15 278 346	11 104 365
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 452 754	11 142 559
Summa långfristiga skulder		4 452 754	11 142 559
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 644 933	167 000
Leverantörsskulder		48 761	283 937
Skatteskulder		5 223	3 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	318 011	347 299
Summa kortfristiga skulder		7 016 928	801 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 748 028	23 048 879

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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	5-100 år	5-100 år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 070 072	1 057 987
Hyror bostäder	109 657	130 068
Hyror lokaler	854 362	597 132
Värmeintäkter	18 167	0
Överlåtelse/pantsättning	4 699	3 458
Öresutjämning	3	20
	2 056 958	1 788 665

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	0	12 000
Övriga intäkter	541	420
	541	12 420

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	48 355
	Fastighetsskötsel beställning	4 123	3 132
	Snöröjning/sandning	5 000	5 000
	Städning entreprenad	0	62 503
	Städning enligt beställning	3 000	1 750
	Mattvätt/Hyrmattor	11 520	5 618
	Sotning	0	1 669
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	15 000
	Bevakning	0	3 100
	Gård	4 099	0
	Serviceavtal	6 875	0
	Förbrukningsmateriel	572	3 962
		35 189	150 089
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 083
	Hyreslägenheter	0	1 100
	Gemensamma utrymmen	0	4 613
	Tvättstuga	16 792	2 106
	Entré/trapphus	6 028	2 260
	Lås	6 881	2 603
	VVS	3 978	0
	Ventilation	3 258	15 774
	Elinstallationer	253	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 616
	Hiss	2 481	12 799
	Tak	2 475	0
	Mark/gård/utemiljö	4 500	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	17 775
		46 646	63 729
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	27 700	0
	Gemensamma utrymmen	0	327 500
	Entré/trapphus	0	97 890
	Tak	58 063	0
		85 763	425 390
	Taxebundna kostnader		
	El	104 122	72 661
	Värme	162 505	138 361
	Vatten	41 504	39 490
	Sophämtning/renhållning	48 021	50 479
	Grovsopor	0	4 250
		356 152	305 241
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 651	46 815
	Kabel-TV	53 175	66 143
		81 826	112 958
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	93 960	92 456
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	699 536	1 149 863

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Medlemsinformation	1 081	0
	Juridiska åtgärder	76 594	67 189
	Hysesförluster	1	0
	Förvaltning	0	31 287
	Revisionsarvode extern revisor	14 970	-600
	Föreningskostnader	5 200	0
	Styrelseomkostnader	3 850	2 750
	Fritids- och trivselkostnader	4 750	7 156
	Förvaltningsarvode	143 517	110 136
	Förvaltningsarvoden övriga	19 244	9 912
	Administration	4 981	4 647
	Konsultarvode	168 601	25 127
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	4 750
	Övriga driftkostnader	0	5 739
		447 539	268 093

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	67 580	28 328
	Sociala kostnader	21 220	12 661
		88 800	40 989

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	117 356	117 356
	Förbättringar	57 892	-22 947
		175 247	94 409

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 988 041	24 988 041
	Utgående anskaffningsvärde	24 988 041	24 988 041
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 538 221	-3 443 812
	Årets avskrivningar enligt plan	-175 247	-94 409
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 713 468	-3 538 221
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 274 572	21 449 819
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 895 602	9 895 602
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 183 000	17 183 000
	Taxeringsvärde mark	29 405 000	29 405 000
		46 588 000	46 588 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 400 000	41 400 000
	Lokaler	5 188 000	5 188 000
		46 588 000	46 588 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 515	28 515
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	28 515	28 515
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-28 515	-28 515
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-28 515	-28 515
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	15 178	10 825
	Klientmedel hos SBC	4 504 737	1 323 337
		4 519 915	1 334 162

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	531 018	838 203
	Reservering enligt stadgar	139 764	139 764
	Reservering enligt stämmobeslut	0	122 139
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-425 390	-569 088
	Vid årets slut	245 392	531 018

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,290 %	1 739 730	1 757 994	2019-03-30
	Handelsbanken	1,300 %	1 804 392	1 821 264	2018-01-02
	Handelsbanken	5,240 %	32 500	97 500	2018-04-30
	Handelsbanken	1,300 %	576 000	588 000	2018-02-19
	Handelsbanken	1,300 %	1 399 926	1 422 090	2018-03-30
	Handelsbanken	3,010 %	2 627 351	2 669 615	2018-03-30
	Handelsbanken	1,300 %	847 047	860 671	2019-03-30
	Handelsbanken	1,300 %	2 070 741	2 092 425	2019-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		11 097 687	11 309 559	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 644 933	-167 000	
			4 452 754	11 142 559	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 073 867 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 445 000	13 445 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	67 200	33 709
	Sociala avgifter	21 100	10 590
	Ränta	35 310	39 490
	Avgifter och hyror	194 401	263 510
		318 011	347 299

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Planering av fönsterrenovering

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 18 / 4 2018



Anna Josefin Larsdotter Birgersson
Ledamot



Leif Eric Johannes Edberg
Ledamot



Paul-Victor Verboog
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2018



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 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 31 december 2017 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 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 *Revisorans 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 7/5-18



Daniel Norberg

Av föreningen vald revisor