

Årsredovisning
för
Brf Kattryggen 23
769603-4318

Räkenskapsåret

2018



Styrelsen för Brf Kattryggen 23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerade 1998-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-05-26 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett provatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Kattryggen 23 i Stockholms kommun omfattande adressen Brännkyrkagatan 46. Bostadsrättsföreningen Kattryggen 23 byggdes år 1928. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
31	lägenheter, bostadsrätt	986
1	lägenhet, hyresrätt	21
2	lokaler, hyresrätt	125

Fastigheten är fullvärdsförsäkrad i Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-24. På stämman deltog 14 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Carina Hagström-Bergh	Ordförande
Andreas Edström	Ledamot
Dennis Fridström	Ledamot
Anton Lundborg	Ledamot

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av den eller dem som styrelsen utser.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Mats Lehtipalo med Birger Nordmark som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Maria Melinder sammankallande, Axel Hellström och Katarina Westlund.



Genomförande större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2018	
2017	Brandskyddstätning dörrar & besiktning och uppmärkning av gasledningar
2016	Gavelfasad, fuktskada, bergvärmeinstallation & OVK
2015	Stamspolning
2014	
2013	Murputs och trapphusbalkonger

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 39 st. Under året har 12 st. tillkommit samt 5 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 46 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Effektiv Förvaltning i Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Brf Kattryggen 23

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 237	1 097	1 096	1 088
Resultat efter finansiella poster	88	-145	-330	57
Soliditet (%)	53	52	52	56



Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 910 000	4 758 280	412 782	-4 712 717	-145 488	9 222 857
Förändring fond för yttre underhåll			92 088	-92 088		0
Balanseras i ny räkning				-145 488	145 488	0
Årets resultat					88 468	88 468
Belopp vid årets utgång	8 910 000	4 758 280	504 870	-4 950 293	88 468	9 311 325

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 950 293
årets vinst	88 468
	-4 861 825

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	92 088
i ny räkning överföres	-4 953 913
	-4 861 825

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



Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 132 148	1 096 694
Övriga rörelseintäkter	3	105 100	19 436
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 237 248	1 116 130
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-620 506	-794 104
Övriga externa kostnader	5	-101 495	-24 140
Personalkostnader	6	-15 770	-23 656
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-317 503	-309 768
Summa rörelsekostnader		-1 055 274	-1 151 668
Rörelseresultat		181 974	-35 538
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 506	-109 976
Summa finansiella poster		-93 506	-109 950
Resultat efter finansiella poster		88 468	-145 488
Resultat före skatt		88 468	-145 488
Årets resultat		88 468	-145 488



Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

15 610 018

15 892 426

Inventarier, verktyg och installationer

8

1 243 230

1 239 650

Summa materiella anläggningstillgångar

16 853 248

17 132 076

Summa anläggningstillgångar

16 853 248

17 132 076

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

262 924

373

Övriga fordringar

5 239

460 221

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

24 790

18 751

Summa kortfristiga fordringar

292 953

479 345

Kassa och bank

Kassa och bank

877 074

181 239

Summa kassa och bank

877 074

181 239

Summa omsättningstillgångar

1 170 027

660 584

SUMMA TILLGÅNGAR

18 023 275

17 792 660

M

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 668 280	13 668 280
Fond för yttre underhåll		504 870	412 782
Summa bundet eget kapital		14 173 150	14 081 062
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 950 293	-4 712 717
Årets resultat		88 468	-145 488
Summa fritt eget kapital		-4 861 825	-4 858 205
Summa eget kapital		9 311 325	9 222 857
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 301 301	8 347 544
Summa långfristiga skulder		8 301 301	8 347 544
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 624	31 645
Skatteskulder		1 579	875
Övriga skulder		61 020	61 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		339 426	128 719
Summa kortfristiga skulder		410 649	222 259
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 023 275	17 792 660

M

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så at endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Byggnad	1,1%
Fastighetsförbättringar	1,5%
Stambyte	2,5%
Värmecentral	4%
Radiatorer	5%
Inventarier	5%
Bergvärme	2%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning och uttag ur fornden görs i enlighet med föreningens stadgar.

Avsättnings enligt plan och ianspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Tillämpade avskrivningstider:

M

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	785 807	784 922
Hyror	301 619	279 593
Överlåtelse-och pantsättningsavgifter	6 140	12 096
Övriga hyresintäkter	38 582	20 083
	1 132 148	1 096 694

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Övriga intäkter	0	19 436
Försäkringsersättning	105 100	
	105 100	19 436

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	0	879
Städning	23 300	23 946
Tillsyn, besiktning, kontroller	5 240	26 541
Snöröjning	5 250	5 000
Reparationer	164 884	312 834
El	149 775	170 798
Uppvärmning	0	11 938
Vatten	27 701	26 409
Sophämtning	23 715	23 268
Försäkringspremie	22 109	24 540
Fastighetsavgift bostäder	42 784	42 080
Fastighetsskatt lokaler	24 960	24 960
Övriga fastighetskostnader	2 194	918
Kabel-tv/Bredband/IT	37 238	21 024
Förvaltningsarvode ekonomi	42 625	64 336
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	17 315	1 213
Panter och överlåtelser	11 615	884
Övriga externa tjänster	17 486	9 047
Underhåll värme	2 315	3 489
	620 506	794 104

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto/Telefon	0	1 749
Konsultarvode	88 995	8 516
Revisionarvode	12 500	13 875
Summa	101 495	24 140

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	12 000	18 000
Sociala kostnader	3 770	5 656
	15 770	23 656

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 520 343	20 520 343
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 520 343	20 520 343
Ingående avskrivningar	-4 627 917	-4 345 509
Årets avskrivningar	-282 409	-282 409
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 910 326	-4 627 918
Utgående redovisat värde	15 610 017	15 892 425
Taxeringsvärden byggnader	13 986 000	13 986 000
Taxeringsvärden mark	16 710 000	16 710 000
	30 696 000	30 696 000
Bostäder	28 200 000	28 200 000
Lokaler	2 496 000	2 496 000
	30 696 000	30 696 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 318 815	1 318 815
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 318 815	1 318 815
Ingående avskrivningar	-79 165	-51 805
Årets avskrivningar	-27 630	-27 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-106 795	-79 165
Utgående redovisat värde	1 212 020	1 239 650

Not 9 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken Transaktionskonto	727 889	68 131
Swedbank	36 077	0
SEB-konto	113 108	
	877 074	68 131

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	1,183	2019-03-28	4 754 801	4 754 801
Stadshypotek (löst under året)	1,51	2018-06-01	0	330 000
Stadshypotek (löst under året)	1,51	2018-06-01	0	790 000
Stadshypotek	1,98	2020-07-30	626 500	669 000
Stadshypotek (löst under året)	1,71	2018-01-20	0	3 743
Stadshypotek	1,71	2019-07-30	800 000	800 000
Swedbank	0,937	2019-02-28	1 000 000	1 000 000
Swedbank	0,787	2019-02-28	1 120 000	0
			8 301 301	8 347 544

Not 11 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	10 674 000	10 674 000
	10 674 000	10 674 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkneskapsårets slut
Efter räkneskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

UNDERSKRIFTER

Stockholm 28/5-19



Carina Hagström-Bergh
Ordförande

Andreas Edström

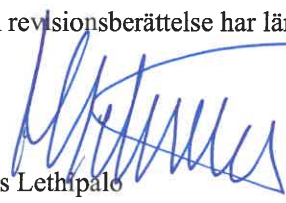


Anton Lundborg

Dennis Fridström



Min revisionsberättelse har lämnats 27/5 - 2019 .



Mats Lethipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kattryggen
Org.nr. 769603-4318

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kattryggen 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.

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:

UM

- 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

M

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 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 27 maj 2019



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR