

**BRF Kattryggen 23**  
**Org nr 769603-4318**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2022**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 5    |
| - balansräkning          | 6    |
| - kassaflödesanalys      | 8    |
| - tilläggsupplysningar   | 9    |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-06-13 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

|                       |            | Vald till stämman |
|-----------------------|------------|-------------------|
| Carina Hagström-Bergh | Ordförande | 2023              |
| Natalie Forslind      | Ledamot    | 2023              |
| Jacob Pantzar         | Ledamot    | 2023              |
| Anna Majbro           | Ledamot    | 2023              |
| Jessica Nordstrand    | Ledamot    | 2023              |
| Carl Bergin           | Ledamot    | 2023              |
| Isabelle Rosenberg    | Ledamot    | 2023 Avflyttad    |

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Till valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Axel Hellström och Magnus Åhfeldt.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 300 kr/möte och styrelsemedlem till styrelsearvode.

Föreningen innehar fastigheten Kattryggen 23 i Stockholms kommun omfattande adressen Brännkyrkagatan 46. Marken innehas med äganderätt. Bostadshuset innehåller 32 lägenheter och 2 lokaler fördelade enligt följande:

| Antal | Benämning               | Total yta, kvm |
|-------|-------------------------|----------------|
| 31    | Lägenheter, bostadsrätt | 990            |
| 1     | Lägenhet, hyresrätt     | 21             |
| 2     | Lokaler, hyresrätt      | 125            |

Nybyggnadsår är 1928 och värdeår är 1969.

Av 32 lägenheter är 31 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 1 lägenhet som hyresrätt. Lokalerna uthyres. Boyta är 1 011 m<sup>2</sup> och lokalyta är 125 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtits.

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

Styrelsen har tecknat avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvalning AB (MBF) gällande ekonomisk och administrativ förvaltning.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen att höja årsavgifterna för bostadsrättsinnehavarna med 5 % fr.o.m. 2023-01-01.

**Flerårsöversikt**

|                                            |    | <u>2022</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--------------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                            | kr | 1 151 607   | 1 151 860   | 1 138 343   | 1 135 318   |
| Resultat efter finansiella poster          | kr | -783 423    | 16 659      | 229 223     | 282 845     |
| Soliditet                                  | %  | 52          | 54          | 54          | 54          |
| Likviditet                                 | %  | 395         | 601         | 557         | 1 067       |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | kr | 792         | 792         | 792         | 794         |
| Skuldsättning per kvm                      | kr | 6 985       | 7 067       | 7 149       | 7 231       |
| Energikostnad per kvm                      | kr | 247         | 175         | 146         | 148         |
| Räntekänslighet                            | %  | 10,1        | 10,2        | 10,4        | 10,4        |
| Sparande per kvm                           | kr | 257         | 488         | 474         | 522         |
| För nyckeltalsdefinitioner se not 1.       |    |             |             |             |             |

**Eget kapital**

|                                        | <u>Insatser</u> | Upplåtelse-<br><u>avgift</u> | Fond för yttre<br><u>underhåll</u> | Balanserat<br><u>resultat</u> | Årets<br><u>resultat</u> |
|----------------------------------------|-----------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Ingående balans                        | 8 910 000       | 4 758 280                    | 880 243                            | -4 725 130                    | 16 659                   |
| Reservering till yttre fond            |                 |                              | 175 000                            | -175 000                      |                          |
| Ianspråktagande av yttre fond          |                 |                              | -227 414                           | 227 414                       |                          |
| Balansering av föregående års resultat |                 |                              |                                    | 16 659                        | -16 659                  |
| Årets resultat                         |                 |                              |                                    |                               | -783 423                 |
| Belopp vid årets utgång                | 8 910 000       | 4 758 280                    | 827 829                            | -4 656 057                    | -783 423                 |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -4 656 057 |
| Årets resultat      | -783 423   |

---

-5 439 480

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll    | 175 000    |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | -766 145   |
| I ny räkning balanseras                      | -4 848 335 |

---

-5 439 480

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Resultat enligt resultaträkning | -783 423 |
| Dispositioner                   | 591 145  |

---

Årets resultat efter dispositioner -192 278

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 236 684

| <b>Resultaträkning</b>                                                       | <b>Not</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                              | 1          |                                   |                                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                       |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                              | 2          | 1 151 607                         | 1 151 859                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                 |            | <b>1 151 607</b>                  | <b>1 151 859</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                      |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                                              | 3          | -550 336                          | -417 055                          |
| Periodiskt underhåll                                                         | 4          | -766 145                          | -227 414                          |
| Övriga externa kostnader                                                     | 5          | -112 760                          | -75 642                           |
| Arvoden och personalkostnader                                                | 6          | -26 284                           | 0                                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                            |            | -309 768                          | -309 768                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                                |            | <b>-1 765 293</b>                 | <b>-1 029 879</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                       |            | <b>-613 686</b>                   | <b>121 980</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                                                    |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                    | 7          | 1 618                             | 2 876                             |
| Räntekostnader                                                               |            | -171 355                          | -108 197                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                              |            | <b>-169 737</b>                   | <b>-105 321</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                     |            | <b>-783 423</b>                   | <b>16 659</b>                     |
| <b>Årets resultat</b>                                                        |            | <b>-783 423</b>                   | <b>16 659</b>                     |
| <b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b> |            |                                   |                                   |
| Årets resultat enligt resultaträkningen                                      |            | -783 423                          | 16 659                            |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll                                 |            | 766 145                           | 227 414                           |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll                           |            | -175 000                          | -175 000                          |
| <b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>           |            | <b>-192 278</b>                   | <b>69 073</b>                     |

| Balansräkning                                 | Not | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             | 1   |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 8   | 15 586 511        | 15 894 647        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 9   | 27 665            | 29 297            |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |     | <u>15 614 176</u> | <u>15 923 944</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>15 614 176</b> | <b>15 923 944</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |     |                   |                   |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar     |     | 60                | 1 024             |
| Övriga fordringar                             | 10  | 5 043             | 2 237             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |     | 31 637            | 29 206            |
| Klientmedel i SHB                             |     | 593 085           | 1 097 285         |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |     | <u>629 825</u>    | <u>1 129 752</u>  |
| <i>Kassa och bank</i>                         |     |                   |                   |
| Kassa och Bank                                |     | 1 090 221         | 1 091 321         |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |     | <u>1 090 221</u>  | <u>1 091 321</u>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>1 720 046</b>  | <b>2 221 073</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |     | <b>17 334 222</b> | <b>18 145 017</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Insatser                                     |            | 8 910 000         | 8 910 000         |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 4 758 280         | 4 758 280         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 827 829           | 880 243           |
|                                              |            | <hr/>             | <hr/>             |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |            | <i>14 496 109</i> | <i>14 548 523</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -4 656 057        | -4 725 130        |
| Årets resultat                               |            | -783 423          | 16 659            |
|                                              |            | <hr/>             | <hr/>             |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |            | <i>-5 439 480</i> | <i>-4 708 471</i> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>9 056 629</b>  | <b>9 840 052</b>  |
| <br><b>Långfristiga skulder</b>              |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11, 12     | 5 722 301         | 1 060 500         |
|                                              |            | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>5 722 301</b>  | <b>1 060 500</b>  |
| <br><b>Kortfristiga skulder</b>              |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11, 12     | 2 213 000         | 6 967 801         |
| Leverantörsskulder                           |            | 44 829            | 13 595            |
| Skatteskulder                                |            | 6 430             | 6 500             |
| Övriga skulder                               | 13         | 60 000            | 60 000            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 231 033           | 196 569           |
|                                              |            | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>2 555 292</b>  | <b>7 244 465</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | <b>17 334 222</b> | <b>18 145 017</b> |

## Kassaflödesanalys

|                                                              | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                              |                           |                           |
| Rörelseresultat före finansiella poster                      | -613 685                  | 121 980                   |
| <u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u> |                           |                           |
| Avskrivningar                                                | 309 768                   | 309 768                   |
| Erhållen ränta                                               | 1 618                     | 2 876                     |
| Erlagd ränta                                                 | -171 355                  | -108 197                  |
|                                                              | <b>-473 654</b>           | <b>326 427</b>            |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar              | -4 272                    | 11 718                    |
| Ökning/minskning leverantörsskulder                          | 31 234                    | -3 315                    |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder          | 34 394                    | 18 517                    |
|                                                              | <b>-412 298</b>           | <b>353 347</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                              |                           |                           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>              | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                             |                           |                           |
| Amortering av skuld                                          | -93 000                   | -93 000                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>             | <b>-93 000</b>            | <b>-93 000</b>            |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                      | <b>-505 298</b>           | <b>260 347</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                        | <b>2 188 605</b>          | <b>1 928 257</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                          | <b>1 683 307</b>          | <b>2 188 604</b>          |



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 20 till 90 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,66 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.  
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).  
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.  
Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.  
Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.  
Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.  
Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).  
Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

#### *Kassaflöde*

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.  
Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

**Upplysningar till resultaträkningen****Not 2      Nettoomsättning**

|                                 | 2022-01-01<br><u>-2022-12-31</u> | 2021-01-01<br><u>-2021-12-31</u> |
|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder            | 784 176                          | 784 176                          |
| Hyror lokaler                   | 302 640                          | 294 372                          |
| Hyror bostäder                  | 32 316                           | 31 696                           |
| Övriga hyrestillägg             | 28 725                           | 5 464                            |
| Övriga intäkter                 | 15 260                           | 22 926                           |
| Återförda reserveringar*        | 0                                | 13 225                           |
|                                 | <hr/>                            | <hr/>                            |
| Brutto                          | 1 163 117                        | 1 151 859                        |
| Hyresförluster vakanser lokaler | -11 510                          | 0                                |
| <b>Summa nettoomsättning</b>    | <b><u>1 151 607</u></b>          | <b><u>1 151 859</u></b>          |

\*Avser tidigare för högt reserverat revisionsarvode samt felaktigt reserverat styrelsearvode

**Not 3      Driftskostnader**

|                                  | 2022-01-01<br><u>-2022-12-31</u> | 2021-01-01<br><u>-2021-12-31</u> |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Fastighetsskötsel                | 37 400                           | 36 869                           |
| Reparationer, löpande underhåll  | 52 070                           | 21 861                           |
| Elavgifter                       | 247 422                          | 171 710                          |
| Vatten och avlopp                | 33 692                           | 27 423                           |
| Renhållning                      | 38 132                           | 33 287                           |
| Försäkringar                     | 32 280                           | 28 862                           |
| Kabel-TV / Internet              | 18 959                           | 19 406                           |
| Övriga fastighetskostnader       | 6 643                            | 0                                |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 83 738                           | 77 638                           |
|                                  | <hr/>                            | <hr/>                            |
| <b>Summa driftskostnader</b>     | <b><u>550 336</u></b>            | <b><u>417 056</u></b>            |

**Not 4      Periodiskt underhåll**

|                                   | 2022-01-01<br><u>-2022-12-31</u> | 2021-01-01<br><u>-2021-12-31</u> |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rötskadelagningar                 | 206 144                          | 0                                |
| Fönsterrenovering                 | 560 001                          | 0                                |
| Stamspolning                      | 0                                | 43 750                           |
| Tvättmaskin                       | 0                                | 44 789                           |
| Fasadrenovering                   | 0                                | 138 875                          |
|                                   | <hr/>                            | <hr/>                            |
| <b>Summa periodiskt underhåll</b> | <b><u>766 145</u></b>            | <b><u>227 414</u></b>            |

**Not 5            Övriga externa kostnader**

|                                         | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u><br><u>-2021-12-31</u> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Förbrukningsinventarier                 | 0                                       | 1 538                                   |
| Kontorsmaterial                         | 50                                      | 2                                       |
| Kommunikation                           | 7 425                                   | 5 081                                   |
| Porto                                   | 0                                       | 48                                      |
| Förlust hyresfordringar                 | 0                                       | 1 158                                   |
| Revision                                | 16 000                                  | 14 800                                  |
| Föreningsmöten                          | 1 045                                   | 0                                       |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 55 365                                  | 52 315                                  |
| Övriga förvaltningskostnader            | 1 000                                   | 700                                     |
| Konsultarvoden                          | 31 875                                  | 0                                       |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b><u>112 760</u></b>                   | <b><u>75 642</u></b>                    |

**Not 6            Arvoden och personalkostnader**

|                                         | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u><br><u>-2021-12-31</u> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Arvode styrelse                         | 20 000                                  | 0                                       |
| Sociala kostnader                       | 6 284                                   | 0                                       |
| <b>Summa arvoden, personalkostnader</b> | <b><u>26 284</u></b>                    | <b><u>0</u></b>                         |

**Not 7            Finansiella intäkter**

|                                   | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u><br><u>-2021-12-31</u> |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB     | 1 530                                   | 2 771                                   |
| Övriga ränteintäkter              | 88                                      | 105                                     |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b><u>1 618</u></b>                     | <b><u>2 876</u></b>                     |

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

|                                                     | <u>2022-12-31</u>        | <u>2021-12-31</u>        |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Byggnader                                           |                          |                          |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 18 551 726               | 18 551 726               |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | 18 551 726               | 18 551 726               |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                 | -5 911 913               | -5 603 777               |
| Årets avskrivningar                                 | -308 136                 | -308 136                 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                 | -6 220 049               | -5 911 913               |
| Utgående planenligt värde                           | <u>12 331 677</u>        | <u>12 639 813</u>        |
| Mark                                                |                          |                          |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 3 254 834                | 3 254 834                |
| Utgående planenligt värde                           | 3 254 834                | 3 254 834                |
| <b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b> | <b><u>15 586 511</u></b> | <b><u>15 894 647</u></b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                               |                          |                          |
| Taxeringsvärde byggnad                              | 17 453 000               | 12 355 000               |
| Taxeringsvärde mark                                 | 32 860 000               | 23 740 000               |
|                                                     | <u>50 313 000</u>        | <u>36 095 000</u>        |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:         |                          |                          |
| Bostäder                                            | 46 800 000               | 33 000 000               |
| Lokaler                                             | 3 513 000                | 3 095 000                |
|                                                     | <u>50 313 000</u>        | <u>36 095 000</u>        |

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                                          | <u>2022-12-31</u>    | <u>2021-12-31</u>    |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden                                 | 71 273               | 71 273               |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                 | 71 273               | 71 273               |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                                      | -41 976              | -40 344              |
| Årets avskrivningar                                                      | -1 632               | -1 632               |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                                      | -43 608              | -41 976              |
| <b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b> | <b><u>27 665</u></b> | <b><u>29 297</u></b> |

**Not 10      Övriga fordringar**

|                                             | <u>2022-12-31</u>   | <u>2021-12-31</u>   |
|---------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Skattekontot                                | 5 043               | 2 237               |
| <b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b> | <b><u>5 043</u></b> | <b><u>2 237</u></b> |

**Not 11      Skulder till kreditinstitut**

| <u>Långivare</u>                                                                                        | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Swedbank                                                                                                | 3,850          | 2024-08-23                     | 4 754 801                          |
| Swedbank                                                                                                | 3,540          | 2023-08-25                     | 1 000 000                          |
| Swedbank                                                                                                | 3,540          | 2023-08-25                     | 1 120 000                          |
| Stadshypotek                                                                                            | 1,450          | 2023-07-30                     | 774 000                            |
| Stadshypotek                                                                                            | 1,110          | 2025-07-30                     | 286 500                            |
| Summa skulder till kreditinstitut                                                                       |                |                                | 7 935 301                          |
| Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår                       |                |                                | -93 000                            |
| Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår |                |                                | -2 120 000                         |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut                                                          |                |                                | 5 722 301                          |
| Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om               |                |                                | 7 470 301                          |

**Not 12      Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|                                                                                                   | <u>2022-12-31</u>        | <u>2021-12-31</u>        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                         |                          |                          |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i> |                          |                          |
| Fastighetsinteckningar                                                                            | 10 674 000               | 10 674 000               |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                   | <b><u>10 674 000</u></b> | <b><u>10 674 000</u></b> |

**Not 13      Övriga skulder**

|                                          | <u>2022-12-31</u>    | <u>2021-12-31</u>    |
|------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Deponerade medel                         | 60 000               | 60 000               |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b><u>60 000</u></b> | <b><u>60 000</u></b> |

BRF Kattryggen 23  
769603-4318

14(14)

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Carina Hagström-Bergh  
Ordförande

Jacob Pantzar

Anna Majbro

Jessica Nordstrand

Natalie Forslind

Carl Bergin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

### CARINA HAGSTRÖM-BERGH Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: CARINA HAGSTRÖM-BERGH

Carina Hagström-Bergh

***2023-05-20 12:06:48 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post

### JACOB PANTZAR Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: JACOB PANTZAR

Jacob Pantzar

***2023-05-22 06:26:59 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post

### ANNA MAJBRO Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA MAJBRO

Anna Majbro

***2023-05-22 09:50:54 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post

### JESSICA NORDSTRAND Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: JESSICA NORDSTRAND

Jessica Nordstrand

***2023-05-22 11:59:19 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post

### NATALIE FORSLIND Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Natalie Elisabeth Gunilla Forslind

Natalie Forslind

***2023-05-23 07:22:20 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post

### CARL BERGIN Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl Micael Gunnar Bergin

Carl Bergin

***2023-05-25 07:32:16 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENE ELLINGSEN

Helene Ellingsen

***2023-05-25 14:10:17 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kattryggen 23, org.nr 769603-4318

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kattryggen 23 för år 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kattryggen 23 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen

Auktoriserad revisor

# Deltagare

**HELENE ELLINGSEN** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2023-05-25 14:09:31 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENE ELLINGSEN

Datum

Helene Ellingsen

Leveranskanal: E-post