

Brf Catalinabacken
Org nr 769624-1186

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall 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 2020-03-31 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Michael Duffy	Ordförande	2022
Leif Wicklund	Ledamot	2022
Mats Engbom	Ledamot	2022
Inger Todini	Ledamot	2022
Marie-Louise Borg	Ledamot	2021
Patrick Alin	Suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Mattias Karlsson, Emlovi AB och som revisorssuppleant valdes Ola Hurtig, Hureka AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Ordföranden tecknar förening ensam efter styrelsebeslut att godkänna medlemskap till föreningen.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Stefan Hörnström, Per-Erik Tunroth och Jenny Svärd. Per-Erik Tunroth har avflyttat från föreningen.

Föreningsstämman beslutade att styrelsearvode skall utgå med 3,0 prisbasbelopp (141 900 kr) exkl. arbetsgivaravgifter.

Föreningen har den 17 april 2012 förvärvat fastigheten Hydroplanet 3 i Täby kommun. Lagfart erhöles den 21 mars 2013. På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i fem till sex våningar med totalt 66 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 6 381 m² och sex lokaler med en total lokalarea om ca. 369 m². Föreningen disponerar totalt 91 parkeringsplatser, varav 69 bilplatser och tre MC-platser i gemensamhetsgarage samt 19 utomhusbilplatser. I fastigheten finns cykelrum, städtrum, barnvagnsrum och rullstolsförråd samt lägenhetsförråd i källarplan.

Under räkenskapsåret har tolv bostadsrätter överlåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam genom försäkringsmäklare Söderberg & Partners Insurance Consulting AB och deras samarbete med Bostadsrätterna. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsen samt gemensamt kollektivt bostadsrättstillägg. *pe*

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ²	Loptid t.o.m.
Söbo Fastighetsbolag AB	Kontor	ja	67	2022-06-30
Arensa Invest AB	Kontor	ja	52	2022-01-31
Claro AB	Butik	ja	106	2022-09-30
Centurio Kapitalförvaltning AB	Kontor	ja	47	2021-06-30
Portalen El AB	Kontor	ja	69	2021-12-31
Intrinsic i Stockholm AB	Mottagning	ja	28	2021-12-31

Föreningen är redovisningskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för uthyrning av lokaler, samt IMD. Föreningen har 2014 erhållit 1 714 376 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de första tio åren, dvs. tom år 2023.

Föreningens fastighet har nybyggnadsår och värdeår 2013. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler och garage utgår från och med fastställt värdeår.

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Hydroplanet 7 (Brf Catalinahöjden). Gemensamhetsanläggning omfattar garage, gård, lektyta, markparkering, gång- och körytor, byggnad för sophantering och källsortering, ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Anläggningen förvaltas genom delägarförvaltning där de deltagande fastigheterna delar lika på de kostnader och intäkter som avser gemensamhetsanläggningen. Föreningen är också delaktig i gemensamhetsanläggningen Hägernäs GA:1 och GA:6 omfattar gata och gångväg samt spillvatten och förvaltas genom SCS Södra Catalinagränds Samfällighetsförening. Andelstalen är fastställda till 20% för Hägernäs GA:1 och 5% för GA:6.

För hela driften av föreningen har ett antal avtal ingåtts med olika leverantörer:

Leverantör	Tjänst
Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF	Ekonomisk och administrativ förvaltning
WIAB	Fastighetsskötsel och jour
Telia	Internet, Digital-TV och IP-Telefoni
Städpoolen	Lokalvård
JRF Mark	Skötsel av grön- och hårdytor inklusive snöröjning
Terraplants	Skötsel av krukor och blommor utanför entrédörrar
KONE	Hissar och löpande underhåll
Enebybergs Plåtslageri	Underhåll och snöröjning av tak
Larmassistans Sverige	Övervakning och incidenthantering
Excedo Networks AB	Passagesystem, videoövervakning, IT-drift
Elis	Mattor till respektive fastighet
E-ON Försäljning Sverige	Fjärrvärme
Ellevio	Elkraft
Täby Lås	Låssystem/Nycklar

Föreningen är också medlem i Bostadsrätterna vilket ger föreningen och dess medlemmar en rad förmåner. /

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under år 2020 kan styrelsen konstatera att det varit ett händelserikt år som inneburit stora utmaningar på grund av covid-19 pandemin.

- Föreningsstämma avhölls digitalt där många av våra medlemmar var närvarade online.
- Föreningen har erhållit en nyanlagd gård på totalt 1 800 kvadratmeter som blivit fantastiskt fin.
- Installation av ett helautomatiskt bevattningssystem från RainBird som sköter bevattningen enligt ett schema.
- OVK besiktning mitt under sommaren där samtliga lägenheter och fläktrum besiktats och åtgärdats.
- Uppgradering av lysrörsarmaturer till LED armaturer för lägenheter som beställt uppgradering.
- Kampanj med att stoppa fettpropparna i våra avloppsstammar, alla medlemmar har erhållit en blå tratt och informationsbroschyr.
- Installation av nya SanSac behållare för sortering av matavfall, projektet har blivit en succé.
- Uppgradering av säkerhetssystemet RCO M5 och införande av mobil App.
- Uppgradering och utökning av elbilsaddare i gemensamhetsgaraget.
- Uppgradering av webben så att mer information finns där som berör våra fastigheter och förvaltning.

Styrelsen beslutade 2020-11-24 enhälligt att sänka medlemsavgifterna från 2021-01-01 med 30%. Grunden till beslutet är att föreningen varit välskött under många år och haft en oförändrad medlemsavgift sedan föreningen bildades. I jämförelse till samtliga föreningar inom Hägernäs-Strand så har föreningen den lägsta medlemsavgiften per kvadratmeter.

Utöver den beslutade sänkningen av medlemsavgiften fattade även styrelsen beslut om att sänka avgifterna på ordinarie garageplatser till 700 kronor per garageplats/månad. Garage-platser för elbilar tillkommer 250 kronor per garageplats/månad.

Föreningen har under åren amorterat totalt **12 483 056** kronor av föreningens låneskuld och föreningen har nu kommit ned till en hälsosam skuldnivå på **8 925** kronor per kvm på den totala låneskulden, riktlinjen är att ligga under **10 000** kronor.

Föreningen kommer alltså att fortsätta amortera på sin totala låneskuld.

Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	4 888 562	4 908 923	4 905 394	4 902 945
Resultat efter finansiella poster	kr	122 346	200 976	113 286	93 459
Soliditet	%	79	78	78	77
Likviditet	%	102	79	96	118
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	525	525	525	525
Låneskuld per totala kvm	kr	8 925	9 134	9 482	9 838
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	34	50	78	75
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	1 336	1 326	1 324	1 304
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	90 637 000	135 953 000	1 382 436	-1 636 456	200 976
Reservering till yttre fond			648 167	-648 167	
Ianspråktagande av yttre fond			-49 453	49 453	
Balansering av föregående års resultat				200 976	-200 976
Årets resultat					<u>122 346</u>
Belopp vid årets utgång	<u>90 637 000</u>	<u>135 953 000</u>	<u>1 981 150</u>	<u>-2 034 194</u>	<u>122 346</u>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 034 194
Årets resultat	122 346
	<u>-1 911 848</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	648 167
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-186 705
I ny räkning balanseras	-2 373 310
	<u>-1 911 848</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	122 346
Dispositioner	-461 462
Årets resultat efter dispositioner	<u>-339 116</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition

2 442 612 ✕

Brf Catalinabacken
769624-1186

6(15)

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	4 888 562	4 908 923
Övriga rörelseintäkter	3	113 217	85 219
Summa rörelseintäkter		5 001 779	4 994 142
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 876 462	-1 996 967
Periodiskt underhåll	5	-186 705	-49 454
Övriga externa kostnader	6	-299 932	-237 793
Arvoden och personalkostnader	7	-177 607	-183 329
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 932 378	-1 910 669
Summa rörelsekostnader		-4 473 084	-4 378 212
Rörelseresultat		528 695	615 930
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5 147	3 721
Räntekostnader och liknande resultatposter		-411 496	-418 675
Summa finansiella poster		-406 349	-414 954
Resultat efter finansiella poster		122 346	200 976
Årets resultat		122 346	200 976
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		122 346	200 976
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		186 705	49 453
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-648 167	-648 167
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-339 116	-397 738

Brf Catalinabacken 769624-1186			7(15)
Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar	I		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	285 939 410	287 665 041
Inventarier, verktyg och installationer	10	15 721	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>285 955 131</u>	<u>287 665 041</u>
Summa anläggningstillgångar		285 955 131	287 665 041
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5	46 224
Övriga fordringar	11	38 366	103 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 759	62 260
Klientmedel i SHB		1 852 124	1 252 318
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 955 254</u>	<u>1 463 938</u>
Summa omsättningstillgångar		1 955 254	1 463 938
Summa tillgångar		287 910 385	289 128 979

Brf Catalinabacken
769624-1186

8(15)

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

226 590 000

226 590 000

Fond för yttre underhåll

1 981 150

1 382 436

Summa bundet eget kapital

228 571 150

227 972 436

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 034 194

-1 636 456

Årets resultat

122 346

200 976

Summa fritt eget kapital

-1 911 848

-1 435 480

Summa eget kapital

226 659 302

226 536 956

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

59 334 692

60 743 700

Summa långfristiga skulder

59 334 692

60 743 700

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

909 008

909 008

Leverantörsskulder

277 986

121 085

Skatteskulder

7 405

9 440

Övriga skulder

14

73 785

61 944

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

648 207

746 846

Summa kortfristiga skulder

1 916 391

1 848 323

Summa eget kapital och skulder

287 910 385

289 128 979

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, (K2)

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år, med undantag för styrelsearvodet som i år periodiseras enligt räkenskapsår istället för mandatperiod som tidigare.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2133)
Skalskydd	10 år	(t.o.m. år 2026)
Videoövervakning garage	10 år	(t.o.m. år 2027)
Laddplatser för elbil, installerade 2019	15 år	(t.o.m. år 2033)
Laddplatser för elbil, installerade 2020	15 år	(t.o.m. år 2034)
Bevattningsystem grönytor	10 år	(t.o.m. år 2029)
Dokumentskåp	5 år	(t.o.m. år 2024)

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).

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 347 640	3 347 640
Telefoni, bredband, TV	174 240	174 240
Vattenavgifter	66 987	95 023
Hyror lokaler	466 079	462 660
Hyrestillägg	44 041	40 716
Hyror parkering	873 775	859 675
Elavgifter	8 338	0
Hyror p-automat	24 993	30 921
Hysesreduceringsstöd	9 229	0
Brutto	5 015 322	5 010 875
Hyresförluster vakanser lokaler	0	-14 100
Hyresförluster vakanser parkering	-108 301	-87 145
Övriga vakanser hyresförluster	0	-708
Hyysesreducering	-18 459	0
Summa nettoomsättning	<u>4 888 562</u>	<u>4 908 922</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ersättning JM	0	79 938
Försäkringsersättning	88 780	0
Inbetalning medlemmar, ledbelysning	24 000	0
Övriga rörelseintäkter*	437	5 308
Summa	<u>113 217</u>	<u>85 246</u>

*Övriga rörelseintäkter 2019 innefattar elintäkter för föreningens laddstolpar, under 2020 redovisas dessa som elavgifter, se not 2.

Brf Catalinabacken
769624-1186

11(15)

Not 4 Driftskostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	240 679	245 486
Reparationer, löpande underhåll	349 218	296 675
Elavgifter	216 750	264 085
Uppvärmning	228 858	334 402
Vatten och avlopp	168 745	175 654
Renhållning	122 700	119 046
Försäkringar	88 339	79 116
Avgift till gemensamhetsanläggning	159 068	170 963
Telefoni, bredband, TV	169 934	174 102
Övriga fastighetskostnader	43 311	48 577
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	88 860	88 860
Summa driftskostnader	<u>1 876 462</u>	<u>1 996 966</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
OVK besiktning och åtgärder	78 406	0
Byte sopkärl	89 909	0
Underhållsspolning, stammar	0	49 453
Installationer garageport	18 390	0
Summa periodiskt underhåll	<u>186 705</u>	<u>49 453</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	9 683	10 988
Kontorsmaterial	801	0
Kommunikation (IT-tjänster)	82 888	30 685
Porto	47	0
Revision	16 250	15 813
Föreningsmöten	0	8 703
Ekonomisk och administrativ förvaltning	88 714	88 743
Övriga förvaltningskostnader	1 074	6 686
Konsultarvoden	78 957	55 270
Övriga externa tjänster	14 967	12 824
Medlems- och föreningsavgifter	6 550	6 430
Övriga externa kostnader	0	1 650
Summa övriga externa kostnader	<u>299 932</u>	<u>237 792</u>

Brf Catalinabacken
769624-1186

12(15)

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse	141 900	139 500
Sociala kostnader	35 707	43 829
Summa arvoden, personalkostnader	<u>177 607</u>	<u>183 329</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	4 879	3 499
Övriga ränteintäkter	268	222
Summa finansiella intäkter	<u>5 147</u>	<u>3 721</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	223 579 685	223 510 964
Inköp/Aktiveringar	0	134 734
Erhållet investeringsbidrag Naturvårdsverket	0	-66 012
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>223 579 685</u>	<u>223 579 686</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 397 644	-9 486 975
Årets avskrivningar	-1 928 448	-1 910 669
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-13 326 092</u>	<u>-11 397 644</u>
Utgående planenligt värde	<u>210 456 410</u>	<u>212 182 041</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	75 483 000	75 483 000
Utgående planenligt värde	75 483 000	75 483 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>285 939 410</u>	<u>287 665 041</u>

Brf Catalinabacken
769624-1186

13(15)

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	126 000 000	126 000 000
Taxeringsvärde mark	55 588 600	55 886 000
	<u>181 588 600</u>	<u>181 886 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	173 000 000	173 000 000
Lokaler	8 886 000	8 886 000
	<u>181 886 000</u>	<u>181 886 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Årets anskaffningar	19 651	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 651	0
Årets avskrivningar	-3 930	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 930	0
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>15 721</u>	<u>0</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	3	18
Fordran Brf Catalinahöjden	4 182	16 007
Fordran varmvatten medlemmar	30 100	38 745
Fordran JM	2 870	42 438
Fordran parkeringsintäkter	1 211	5 927
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>38 366</u>	<u>103 135</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SE-Banken Bolån	0,68	2022-05-28	8 683 559
SE-Banken Bolån	0,43	2022-08-28	16 921 622
SE-Banken Bolån	0,81	2024-05-28	16 108 110
SE-Banken Bolån	0,83	2021-05-28	16 108 110
SE-Banken Bolån	0,55	2021-05-28	2 422 299
Summa skulder till kreditinstitut			60 243 700
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-909 008
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			59 334 692
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			55 698 660

Not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	72 000 000	72 000 000
Summa ställda säkerheter	72 000 000	72 000 000 /

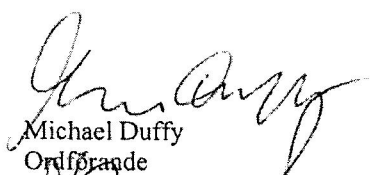
Brf Catalinabacken
769624-1186

15(15)

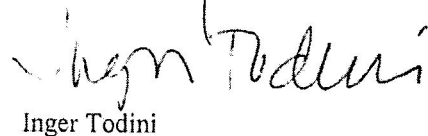
Not 14 Övriga skulder

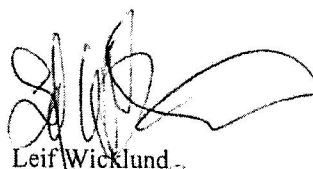
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Moms	35 430	30 096
Skuld Brf Catalinahöjden	38 355	31 848
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>73 785</u>	<u>61 944</u>

Täby 2021-02-23


Michael Duffy
Ordförande


Marie-Louise Berg


Inger Todini


Leif Wicklund


Mats Engbom

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-02-23.



Mattias Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Catalinabacken, org.nr 769624-1186

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Catalinabacken för år 2020.

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 2020 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 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:

- 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

EMLOVI AB

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 Catalinabacken för år 2020 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

EMLOVI AB

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 (vårt) uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby den 23/2 2021



Mattias Karlsson
Auktoriserad revisor