

# Bostadsrättsföreningen Kattryggen 3

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Kattryggen 3**  
716416-5511  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kattryggen 3, 716416-5511, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-05-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-10 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Marie Engelberg Åkesson	Ordförande	2021
Christer Hansson	Ledamot	2021
Pia Jensen	Ledamot	2021
Lars-Göran Blad	Ledamot	2021
Magnus Olin	Ledamot	2021

##### Styrelsesuppleanter

Lisa Claesson	Suppleant	2021
Stella Hathorn	Suppleant	2021

##### Ordinarie revisorer

Mikael Siverwall	Certe Revision	Auktoriserad revisor	2021
------------------	----------------	----------------------	------

##### Valberedning

Styrelsen

#### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kattryggen 3 i Stockholms kommun med därpå uppförd byggnad med 14 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1979. Fastighetens adresser är Brännkyrkagatan 34 A-B.

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt och 7 garageplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	3 rok	5 rok
3	1	10

Total tomtarea:	384 kvm
Total bostadsarea:	1 345 kvm
Total garagearea:	50 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-08-23.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
Com Hem	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Liselott Löf Återvinning	Avfallshantering
ITK	Serviceavtal hissar

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 29 086 kr och planerat underhåll för 0 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-06-14 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 47 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 34 kr per kvm. Nivån på avsättningen till den yttre fonden beror på att föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar. Avsättningen följer underhållsbehovet som framgår av underhållsplanen.

#### Tidigare utfört underhåll

Bytt värmecentral och slingventiler	År 2018
Stamrensning	2018
Målning tak	2015
Isolering gård - garage	2014
Omläggning, steniäggning av gård	2014
Ny hiss B-huset	2013
Ny hiss A-huset	2012
Renovering fönster	2012

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Inredning ny lägenhet till försäljning	2012
Säkerhetsdörrar	2011
Utbyte fläktar	2011
Nytt golv och vindinredning Troax	2011
Ny dörr till garage	2011

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

#### Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

### Medlemsinformation

#### Överlåtelse

Under 2020 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 0 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 19-12-31: 0 st)

#### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 21 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 20 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

#### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2021 då avgifterna höjdes med 3 %.

### Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	668	643	556	553
Resultat efter finansiella poster	-116	-174	-232	-185
Förändring av underhållsfond	47	46	32	107
Resultat efter fondförändringar	-163	-220	-264	-292
Soliditet %	90	90	88	93
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	387	375	326	326
Driftskostnad, kr / kvm	318	320	307	278
Ränta, kr / kvm	9	8	5	5
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	34	33	32	77
Lån, kr / kvm	655	707	751	487
Snittränta (%)	1,34	1,18	0,67	1,13

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och garagearean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	12 869 297	401 162	-3 351 641	-174 390
Disposition enligt föreningsstämma			-174 390	174 390
Avsättning till underhållsfond		47 000	-47 000	
Årets resultat				-116 156
<b>Vid årets slut</b>	<b>12 869 297</b>	<b>448 162</b>	<b>-3 573 031</b>	<b>-116 156</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 526 031
Årets resultat före fondförändring	-116 156
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-47 000
Summa över/underskott	-3 689 187

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-3 689 187**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	605 760	577 920
Övriga rörelseintäkter	3	62 625	64 616
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>668 385</b>	<b>642 536</b>
		668 385	642 536
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-29 086	-60 301
Driftskostnader	5	-443 015	-445 768
Övriga kostnader	6	-64 715	-64 194
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	-235 522	-235 074
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-772 338</b>	<b>-805 337</b>
		-772 338	-805 337
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-103 953</b>	<b>-162 801</b>
		-103 953	-162 801
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		14	5
Räntekostnader		-12 217	-11 594
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-12 203</b>	<b>-11 589</b>
		-12 203	-11 589
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-116 156</b>	<b>-174 390</b>
		-116 156	-174 390
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-116 156</b>	<b>-174 390</b>
		-116 156	-174 390
<b>Årets resultat</b>		<b>-116 156</b>	<b>-174 390</b>
		-116 156	-174 390

Handwritten signature and date: 15/12/20



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	10 358 125	10 593 647
		<u>10 358 125</u>	<u>10 593 647</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>10 358 125</u>	<u>10 593 647</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		21 589	19 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	38 221	36 991
		<u>59 810</u>	<u>56 962</u>
<b>Kassa och bank</b>	10	251 840	214 484
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>311 650</u>	<u>271 446</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>10 669 775</u>	<u>10 865 093</u>

Mo  
12/31  
1

## Balansräkning


Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 869 297	12 869 297
Underhållsfond		448 162	401 162
		<u>13 317 459</u>	<u>13 270 459</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 573 031	-3 351 641
Årets resultat		-116 156	-174 390
		<u>-3 689 187</u>	<u>-3 526 031</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>9 628 272</u>	<u>9 744 428</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	11,12	842 000	914 000
		<u>842 000</u>	<u>914 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	11,12	72 000	72 000
Leverantörsskulder		22 092	20 903
Skatteskulder		1 128	400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	104 283	113 362
		<u>199 503</u>	<u>206 665</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>10 669 775</u>	<u>10 865 093</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-103 953	-162 801
Avskrivningar	235 522	235 074
	<u>131 569</u>	<u>72 273</u>
Erhållen ränta	14	5
Erlagd ränta	-12 217	-11 594
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<u>119 366</u>	<u>60 684</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-2 849	-2 538
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-7 161	-207 691
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>109 356</u>	<u>-149 545</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-35 994
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u>-</u>	<u>-35 994</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-72 000	-62 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>-72 000</u>	<u>-62 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<u>37 356</u>	<u>-247 539</u>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<u>214 484</u>	<u>462 023</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>251 840</u>	<u>214 484</u>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

170  


## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

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

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### **Materiella anläggningstillgångar:**

Hissar	25 år
Ventilation	25 år
Värme, sanitet	30 år
EI	50 år
Yttertak	50 år
Fasad inkl fönster	50 år
Stomkompletteringar	150 år
Stomme och grund	200 år
Markanläggningar	20 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	519 960	504 828
Hyror p-platser/garage	85 800	73 092
<b>Summa</b>	<b>605 760</b>	<b>577 920</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	37 464	37 464
Överlåtelseavgifter	5 895	1 138
Övriga intäkter	14 016	13 844
Försäkringsersättningar	5 250	12 170
<b>Summa</b>	<b>62 625</b>	<b>64 616</b>

## Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armatyrer, gemensamma utrymmen	-	9 766
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 060	22 816
VA & sanitet, installationer	-	9 081
Värme, installationer	9 081	10 204
Hiss	17 357	-
Huskropp	-	1 607
Klottersanering	1 587	6 828
<b>Summa</b>	<b>29 086</b>	<b>60 301</b>

## Not 5 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift/skatt	23 326	22 598
Teknisk förvaltning	89 205	86 024
Besiktningkostnader	1 718	15 679
Serviceavtal	12 074	11 586
Förbrukningsmaterial	6 636	11 011
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 981	-
El	27 881	32 129
Uppvärmning	142 368	149 076
Vatten och avlopp	23 928	22 789
Avfallshantering	53 267	32 709
Försäkringar	22 881	21 742
Systematiskt brandskyddsarbete	3 975	7 688
Kabel-TV	7 682	7 609
Bredband	25 093	25 129
<b>Summa</b>	<b>443 015</b>	<b>445 768</b>

**Not 6 Övriga kostnader**

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tele och post	660	880
Förvaltningskostnader	48 955	45 659
Revision	14 750	16 125
Bankkostnader	350	830
Övriga externa kostnader	-	700
<b>Summa</b>	<b>64 715</b>	<b>64 194</b>

**Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	179 798	179 351
Markanläggningar	55 724	55 723
<b>Summa</b>	<b>235 522</b>	<b>235 074</b>

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

## Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	10 534 695	10 498 701
-Mark	1 648 830	1 648 830
-Markanläggningar	1 153 368	1 153 368
	<u>13 336 893</u>	<u>13 300 899</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	35 994
	-	<u>35 994</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>13 336 893</b>	<b>13 336 893</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 397 865	-2 218 514
-Markanläggningar	-345 381	-289 658
	<u>-2 743 246</u>	<u>-2 508 172</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-179 798	-179 351
-Årets avskrivning på markanläggning	-55 724	-55 723
	<u>-235 522</u>	<u>-235 074</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 978 768</b>	<b>-2 743 246</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>10 358 125</b>	<b>10 593 647</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	7 957 032	8 136 830
Mark	1 648 830	1 648 830
Markanläggningar	752 263	807 987
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	46 000 000	46 000 000
Lokaler	332 000	332 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>46 332 000</b>	<b>46 332 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>17 332 000</i>	<i>17 332 000</i>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	38 221	36 991
<b>Summa</b>	<b>38 221</b>	<b>36 991</b>

## Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	251 840	214 484
<b>Summa</b>	<b>251 840</b>	<b>214 484</b>

*Handwritten signatures and initials, including a large signature and the number 14/3.*

### Not 11 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	72 000	72 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	630 000	288 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	212 000	626 000
<b>Summa</b>	<b>914 000</b>	<b>986 000</b>

### Not 12 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	914 000	986 000
<b>Summa</b>	<b>914 000</b>	<b>986 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,43 %	2027-04-28	308 000		16 000	292 000
SEB	1,00 %	2025-05-28	308 000		16 000	292 000
SEB	0,86 %	2025-09-28	370 000		40 000	330 000
<b>Summa</b>			<b>986 000</b>		<b>72 000</b>	<b>914 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	55	113
Förutbetalda intäkter	57 908	58 096
Upplupna revisionsarvoden	14 750	14 750
Upplupna driftskostnader	31 570	40 403
<b>Summa</b>	<b>104 283</b>	<b>113 362</b>

### Not 14 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	1 700 000	1 700 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 700 000</b>	<b>1 700 000</b>
I eget förvar	5 485 000	5 485 000

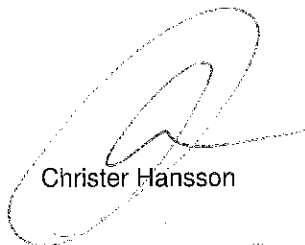


## Underskrifter

Stockholm, 2021-03-29



Marie Engelberg Åkesson  
Styrelseordförande




Christer Hansson



Pia Jensen



Lars-Göran Blad



Magnus Olin

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-15  
Certe Revision



Mikael Siverwall  
Auktoriserad revisor



CERTE REVISION

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kattryggen 3  
Org.nr 716416-5511

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kattryggen 3 för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 de 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. De 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*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 Bostadsrättsföreningen Kattryggen 3 för räkenskapsåret 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 *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:

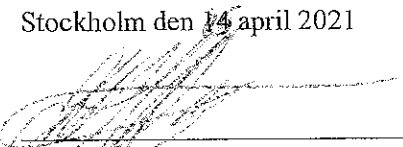
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige 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 revisionsssed 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 14 april 2021

  
Mikael Siverwall  
Auktoriserad revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Arsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Arsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

