

Brf Sovande Katten
Org nr 769612-5942

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

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 tomträtt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-03-11 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Per Åke Olsson	Ordförande	2021
Christer Vestergren	Ledamot	2021
Niclas Öhman	Ledamot	2021
Tore Lidén	Suppleant	2020
Felix Krause	Suppleant	2020

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerandesammanträden efter föreningsstämman.

Gällande stadgar registerades hos Bolagsverket 2018-10-22.

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

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

Föreningsstämman reserverade 18 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger tomträtten till fastigheten Geologen 4, Hammarby, Stockholms kommun. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 3 plan, vindsvåning och källarplan med lägenhetsförråd och tvättstuga. Bostadshuset innehåller 16 lägenheter varav 14 lägenheter med 2 rum och kök (12 st på 52 kvm, en på 34 kvm samt en på 32 kvm), en lägenhet på 1,5 rum och kök på 28 kvm samt en lägenhet med 1 rum och kök på 25 kvm.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Nybyggnadsår 1943, värdeår efter renoveringar 1953. Alla badrum och kök renoverades 1994. Föreningen har fjärrvärme. Föreningen har varken p-platser eller garage.

Total boyta 743 m².

Under året har en bostadsrätt överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret, Stockholm.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2019 fått ett nytt fastighetstaxeringsbeslut, beslutet är dock omprövat och taxeringsvärdet på föreningens fastighet kan därmed komma att förändras.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.

I samband med budgetarbetet under hösten 2019 så beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför 2020.

Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	532 488	556 006	514 721	539 232
Resultat efter finansiella poster	kr	-53 343	-109 668	-384 251	-243 002
Soliditet	%	99	99	99	77
Likviditet	%	1 478	1 659	1 736	686
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	670	701	645	762
Låneskuld per totala kvm	kr	0	0	0	4 131
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	175	190	190	197
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse-Fond för yttre <u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	11 162 146	3 887 997	39 758	-1 092 840	-109 668
Reservering till yttre fond			59 440	-59 440	
Ianspråktagande av yttre fond			-38 425	38 425	
Balansering av föregående års resultat				-109 668	109 668
Årets resultat					-53 343
Belopp vid årets utgång	11 162 146	3 887 997	60 773	-1 223 523	-53 343

5

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 223 523
Årets resultat	-53 343
	-1 276 866

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	59 440
I ny räkning balanseras	-1 336 306
	-1 276 866

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-53 343
Dispositioner	-59 440
Årets resultat efter dispositioner	-112 783

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition

120 213



Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	532 488	556 006
Summa rörelseintäkter		532 488	556 006
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-320 485	-358 709
Periodiskt underhåll	4	0	-38 425
Övriga externa kostnader	5	-55 365	-56 400
Arvoden och personalkostnader	6	-23 655	-23 655
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-203 374	-203 375
Summa rörelsekostnader		-602 879	-680 564
Rörelseresultat		-70 391	-124 558
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	17 048	14 890
Summa finansiella poster		17 048	14 890
Resultat efter finansiella poster		-53 343	-109 668
Årets resultat		-53 343	-109 668
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-53 343	-109 668
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	38 425
-Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-59 440	-59 440
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-112 783	-130 683

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	11 870 689	12 074 063
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>11 870 689</u>	<u>12 074 063</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 400	1 400
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 400</u>	<u>1 400</u>
Summa anläggningstillgångar		11 872 089	12 075 463
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	2 421	3 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 735	30 546
Klientmedel i SHB		2 071 220	1 894 549
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 104 376</u>	<u>1 928 156</u>
Summa omsättningstillgångar		2 104 376	1 928 156
Summa tillgångar		13 976 465	14 003 619

5

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 162 146	11 162 146
Upplåtelseavgifter		3 887 997	3 887 997
Fond för yttre underhåll		60 773	39 758
<i>Summa bundet eget kapital</i>		15 110 916	15 089 901
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 223 523	-1 092 840
Årets resultat		-53 343	-109 668
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 276 866	-1 202 508
Summa eget kapital		13 834 050	13 887 393
 Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		39 953	18 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		102 462	97 400
Summa kortfristiga skulder		142 415	116 226
 Summa eget kapital och skulder		13 976 465	14 003 619



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr.o.m. räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 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 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträddas 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. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,48 %

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.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder*	497 928	520 826
Övriga hyrestillägg	34 560	34 380
Övriga intäkter	0	800
Brutto	532 488	556 006
Summa nettoomsättning	532 488	556 006

* 22 898 kronor av årsavgifterna avser avgifter för lägenheterna 13,14,15 och 16 avseende räkenskapsåret 2017.

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	16 249	15 813
Reparationer, löpande underhåll	12 793	44 791
Elavgifter	17 563	14 807
Uppvärmning	130 198	141 109
Vatten och avlopp	22 883	22 602
Renhållning	5 999	7 905
Försäkringar	14 774	14 731
Tomträttsavgäld	44 000	44 000
Kabel-TV / Internet	33 994	31 559
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	22 032	21 392
Summa driftskostnader	<u>320 485</u>	<u>358 709</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Nedtagning av träd	0	27 500
Åtgärder sopstation	0	10 925
	-	-
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>38 425</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	383	0
Revision	12 200	11 900
Ekonomisk och administrativ förvaltning	39 745	39 100
Övriga förvaltningskostnader	2 538	4 901
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	<u>55 366</u>	<u>56 401</u>



Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	18 000	18 000
Sociala kostnader	<u>5 655</u>	<u>5 655</u>
Summa arvoden, personalkostnader	<u>23 655</u>	<u>23 655</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	7 126	6 335
Övriga ränteintäkter	122	155
Utdelning MBF	<u>9 800</u>	<u>8 400</u>
Summa finansiella intäkter	<u>17 048</u>	<u>14 890</u>



Uppllysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 760 836	13 642 872
Inköp/Aktiveringar	0	117 964
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 760 836	13 760 836
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 686 773	-1 483 398
Årets avskrivningar	-203 374	-203 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 890 147	-1 686 773
Utgående planenligt värde	<u>11 870 689</u>	<u>12 074 063</u>
 Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>11 870 689</u>	<u>12 074 063</u>
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 600 000	6 600 000
Taxeringsvärde mark	9 600 000	5 000 000
	17 200 000	11 600 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	17 200 000	11 600 000
	17 200 000	11 600 000

5
4

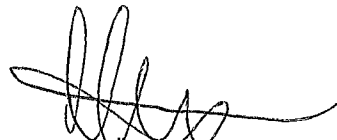
Not 9 Övriga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattefordringar	<u>2 421</u>	<u>3 061</u>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>2 421</u>	<u>3 061</u>

Stockholm 2020-02-19



Per Åke Olsson
Ordförande



Niclas Ohman
~~Suppleant~~

bedömning



Christer Vestergren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-02-26.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sovande Katten, org.nr 769612-5942

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sovande Katten för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 på fel, 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 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 lampligheten 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 fasta 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 handlingarna 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 Sovande Katten för år 2019 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.

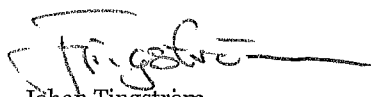




Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 26 februari 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Johan Tingström
Auktoriserad revisor