

Årsredovisning för  
**Brf Kattryggen 8**  
769602-3022

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-8
Underskrifter	9

*gr*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kattryggen 8, 769602-3022 får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighet, Kattryggen 8, består av en tomt med äganderätt på 479 kvm och en byggnad med bruksarea på totalt 1 343 kvm, byggd 1862. I byggnaden finns 19 bostadslägenheter om totalt 1 068 kvm. Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

12 st 2 rum och kök

7 st 3 rum och kök

Föreningen hyr ut en kontorslokal på 170 kvm med löpande hyresavtal till 2022-09-31 till In Other Words Stockholm AB.

Kontorslokalen på 60 kvm hyrs likaså ut till In Other Words Stockholm AB, avtalet löper till 2023-04-30.

Hyresavtalet för Silversmedjan, ca 42 kvm, löper till 2022-12-31.

Alla hyresgästerna har 9 månaders uppsägningstid och 3 års bindningstid.

Föreningen hyr också ut ett extra förråd. Hyresavtalet löper från 2015-05-01 med 3 månader uppsägning.

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-17. Styrelsen har kontinuerligt haft kontakt i ett antal föreningsangelägenheter under året, och har hållit 10 protokollförda möten.

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Göran Carlson (ordförande)

Madeleine Orvelius

Kerstin Törnblom Nilsson

Anthony Quinn

Emilia Forssell

Victor Löhr (suppleant)

### Revisor

Godkänd revisor: Carina Öfors, MOORE Allegretto Revision AB

Revisorssuppleant: Ingrid Kallenbäck

### Överlåtelse

Inga överlåtelse skedde under 2020.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Ekonomistöd AB. Föreningen har själv ansvarat för den tekniska förvaltningen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Styrelsen är ansvarsförsäkrad i samma bolag.

Föreningen är kund hos Handelsbanken sedan december 2010.

RL

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetens underhåll

Utförda åtgärder under 2020:

Inga underhållsaktiviteter av väsentlig art utfördes under året.

Föreningen fick ett vattenintrång i källaren i samband med att Stockholm Exergi grävde en grop i gatan utanför fastigheten i februari månad. En större mängd vatten trängde in vid ett tillfälle, därefter har mindre mängd kommit in men under en längre tid. Ytterligare ett intrång ägde rum i november månad, vilket orsakades av ett Stockholms Vattens dricksvattenledning läckte, även det i gatan utanför fastigheten. Båda skadorna är åtgärdade. Slutliga kostnaden är ännu inte helt färdigberäknad, men torde hamna för föreningen mellan noll (0) kr till i värsta fall ca 40 000 kr.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	1 441 908	1 253 120	1 182 448	1 177 338
Resultat efter finansiella poster	435 651	102 846	-13 916	-205 253
Soliditet, %	42	39	39	39

### Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser & kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	7 748 521	1 222 155	-4 451 168
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till yttre fond		210 000	-210 000
Årets resultat			435 651
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 748 521</b>	<b>1 432 155</b>	<b>-4 225 517</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-4 661 168
årets resultat	435 651
<b>Totalt</b>	<b>-4 225 517</b>
disponeras för	
avsättning yttre fond enl. stadgar	210 000
balanseras i ny räkning	-4 435 517
<b>Summa</b>	<b>-4 225 517</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

*gc*

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Förvaltningsintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter		1 441 908	1 253 120
Övriga rörelseintäkter		103	6 081
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 442 011</u>	<u>1 259 201</u>
<b>Fastighetens kostnader</b>			
Driftskostnader		-694 182	-847 301
Administrationskostnader		-91 459	-94 473
Personalkostnader	2	-1 033	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-127 664	-127 664
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-914 338</u>	<u>-1 069 438</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>527 673</u>	<u>189 763</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 022	-86 917
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-92 022</u>	<u>-86 917</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>435 651</u>	<u>102 846</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>435 651</u>	<u>102 846</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>435 651</u>	<u>102 846</u>

gr

## 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	3	10 542 220	10 664 925
Inventarier, verktyg och installationer	4	15 690	20 649
Summa materiella anläggningstillgångar		10 557 910	10 685 574
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		10 557 910	10 685 574
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		915	-681
Övriga fordringar		79 374	67 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 944	22 471
Summa kortfristiga fordringar		103 233	89 766
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 204 638	737 981
Summa kassa och bank		1 204 638	737 981
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 307 871	827 747
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		11 865 781	11 513 321

js  
gr

## 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		7 399 771	7 399 771
Yttre reparationsfond		1 432 155	1 222 155
Kapitaltillskott		348 750	348 750
Summa bundet eget kapital		9 180 676	8 970 676
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 661 168	-4 554 014
Årets resultat		435 651	102 846
Summa fritt eget kapital		-4 225 517	-4 451 168
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 955 159</b>	<b>4 519 508</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	6 543 875	6 591 875
Summa långfristiga skulder		6 543 875	6 591 875
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		42 792	56 251
Skatteskulder		158 068	145 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		165 887	200 025
Summa kortfristiga skulder		366 747	401 938
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 865 781</b>	<b>11 513 321</b>

K

JK

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	435 651	102 846
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	127 994	128 008
	563 645	230 854
Betald skatt	12 406	11 866
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>576 051</b>	<b>242 720</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-13 465	-129
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-47 929	-39 622
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>514 657</b>	<b>202 969</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-48 000	-48 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-48 000</b>	<b>-48 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>466 657</b>	<b>154 969</b>
Likvida medel vid årets början	737 981	583 012
Likvida medel vid årets slut	1 204 638	737 981

KS

JK

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader inkl. balkonger	100
-Förbättringsåtgärder	10-20
-Inventarier, byggnadsinventarier	10-20

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

### Not 3 Byggnader och mark

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 871 181	12 871 181
	<u>12 871 181</u>	<u>12 871 181</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 206 256	-2 083 551
-Årets avskrivning enligt plan	-122 705	-122 705
	<u>-2 328 961</u>	<u>-2 206 256</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>10 542 220</b>	<b>10 664 925</b>
Taxeringsvärde byggnader:	13 765 000	13 765 000
Taxeringsvärde mark:	23 613 000	23 613 000
	<u>37 378 000</u>	<u>37 378 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	32 000 000	32 000 000
Lokaler	5 378 000	5 378 000
	<u>37 378 000</u>	<u>37 378 000</u>



#### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	104 155	104 155
	<u>104 155</u>	<u>104 155</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-83 506	-78 547
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-4 959	-4 959
	<u>-88 465</u>	<u>-83 506</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>15 690</b>	<b>20 649</b>

#### Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	48 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	192 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	6 303 875
	<u>6 543 875</u>

#### Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

##### Ställda säkerheter

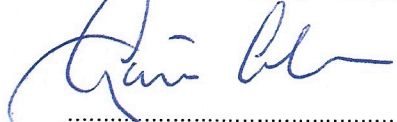
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	6 993 000	6 993 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 993 000</b>	<b>6 993 000</b>

##### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------	-------------	-------------

## Underskrifter

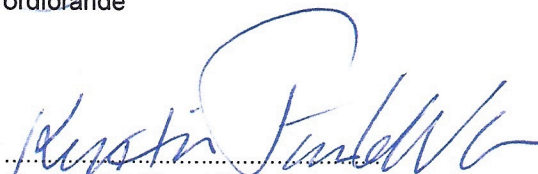
Stockholm den 3/5-2021



.....  
Göran Carlson  
ordförande



.....  
Madeleine Orvelius



.....  
Kerstin Törnblom Nilsson

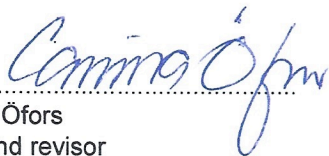


.....  
Anthony Quinn



.....  
Emilia Forssell

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/5-2021



.....  
Carina Öfors  
Godkänd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kattryggen 8  
Org.nr 769602-3022

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kattryggen 8 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 och kassaflöde 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 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 revisions sed 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 Brf Kattryggen 8 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:

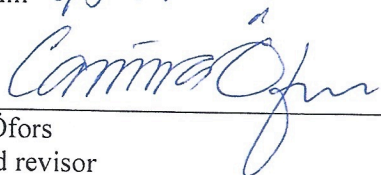
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 5/5-21



Carina Öfors  
Godkänd revisor