

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Ätten 1

769606-8514



Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ätten 1, 769606-8514, med säte i Stockholms kommun får härmed avge årsredovisning för 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades formellt på våren 2001 och föreningens registreringsdatum hos Bolagsverket är 2001-03-12. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-06-15 och aktuella stadgar är registrerade 2015-10-26 hos Bolagsverket.

Historik

Redan på våren 2002 beslöt medlemmarna i Brf Ätten 1 med god marginal på köpstämman, att köpa fastigheten av Svenska Bostäder. Köpekontrakt skrevs med Svebo på försommaren samma år.

Från och med 1 april 2002 gällde den nya stopplagen, vilken den dåvarande regeringen genomfört. Köpet stoppades då av Länsstyrelsen, som inte gav sitt medgivande till fastighetsförvärvet. Länsstyrelsens beslut överklagades senare till Boverket, som då var högsta instans enligt svensk lag. Även Boverket nekade oss på tveksamma grunder till att få köpa fastigheten.

Med hjälp av Centrum för Rättvisa och deras jurist Gunnar Strömmer startade en lång överklagandeprocess inom svenskt rättsväsen. Den slutade med att Boverkets beslut underkändes, att neka oss köp av fastigheten.

Ärendet gick tillbaka till Boverket, som då skulle ompröva sitt tidigare beslut. Efter mycket lång tid och ytterligare ett regimskifte i Stockholms Stadshus, kom beskedet från Boverket att de godkänner köpet, vilket vi nu har genomfört en andra gång.

Fastighetsförvärv

Fastigheten Ätten 1 förvärvades från Svenska Bostäder, köpekontraktet undertecknades i november 2010 och köpeskillingen betalades torsdagen den 16 december 2010.

Förvaltningsobjekt

Föreningen innehar tomträtt till samt förvaltar fastigheten Ätten 1 i Stockholms kommun och län.

Föreningens fastighet är bebyggd med 4 st bostadshus uppförda 1968, innehållande 96 st lägenheter (BOA 7 744 kvm) och en föreningslokal samt ett antal mindre förråd som hyrs ut till medlemmar. Av föreningens 96 st bostadslägenheter upplåts 22 st med hyresrätt.

Dessutom finns 35 st parkeringsplatser varav samtliga är försedda med elanslutning. Parkeringsplatserna hyrs ut till föreningens boende.

Förvaltning

NKG Tryggfastighet AB ansvarar för fastighetsförvaltningen inklusive förvaltning av tekniska installationer. F.J. Service Företag har ansvaret för vinterväghållningen, trappstädningen och trädgårdsskötseln. Ekonomisk förvaltning har RedKom i Stockholm AB ansvarat för. Hissen AB har ansvarat för skötseln av föreningens hissar.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Nordeuropa Försäkring för år 2019 och 2020, gäller fullvärde. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen).

Stadgeenlig besiktning

DENSIA AB har 2008 åt föreningen utfört stadgeenlig underhållsplan/statusbedömning av fastigheten. Besiktningen har omfattat fastighetens byggnader avseende yttre, allmänna utrymmen samt några lägenheter och lokaler.

Den lagstadgade energibesiktningen är utförd under 2010 av Svenska Bostäder AB.

Kontrollbesiktning av föreningens hissar har utförts under december 2016 av Inspecta Sweden AB.

Föreningens samtliga hyresrätter är besiktigade under 2015 av LÅ Fastighetskonsult.

Den obligatoriska ventilationskontrollen OVK är utförd av Optimal Consult Sweden AB under 2018.

Kommunikation

Fastighetens lägenheter är anslutna till kabelnät genom Com Hem AB och även anslutna med fiberoptisk förbindelse genom AB Stokab samt kollektivt bredbandsanslutna genom A3 Företag AB.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Victoriana Pagaduan	Ledamot, ordförande
Thomas Lundgren	Ledamot
Renso Caicedo	Ledamot
Leif Radloff	Ledamot
Erika Castro Ferrada	Ledamot
Adrian Caicedo	Suppleant
Brenda Höglund	Suppleant
Ingrid Soto Flores	Suppleant

Valberedning

Shireh Awale	Valberedning
Siv Lundgren	Valberedning

Revisor

Eva Stein	Auktoriserad revisor
-----------	----------------------

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit tio (fyra 2018) protokollförda sammanträden. Vidare har ett flertal arbetsmöten med konsulter och leverantörer hållits.

Arvoden

Arvoden till styrelseledamöter för 2018/2019 på 163 200 kr har utbetalts under verksamhetsåret. Det beslutade styrelsearvodet för 2019/2020 om 186 000 kr, har fördelats inom styrelsen och har utbetalts under 2020.

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd.

Arvodet till föreningens auktoriserade revisor sker enligt löpande räkning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Investeringar

1. En isbana och en stuga har införskaffats.

Planerade investeringar under kommande år

1. Våra gårdar skall fortsätta att utvecklas med möjligheter för lek och hobby för både stora och små.
2. Styrelsen tittar på möjligheterna till inglasning av loftgångar samt förlängning av balkonger och hur vi kan modernisera utseendet på vår fastighet.
3. Styrelsen ser över möjligheten att anlita en gemensam elleverantör för samtliga boenden och undersöka vilka vinster det kan innebära för oss.

✓

Underhåll och reparationer

Underhållsarbeten har utförts i hyreslägenheter, installationer, gemensamma utrymmen och markytor. Föreningen har även löpande under året rensat och städlat källarna.

Utförda investeringar, ombyggnader och underhåll

År 2006 Byggnaderna har genomgått en omfattande renovering bl a fasader, avloppsstammar, porthus och -entréer, hissar, badrum, ventilationssystem och delar av byggnadernas yttertak. Samtidigt gjordes gångvägar, entréer med uteplatser, planteringar och gräsmattor om och förnyades.

År 2011 Installerades kompletterande vattenmätare.

År 2012 Ombyggnad av förråd till föreningslokal.

År 2013 Installation av filterenhet Bauer PipeJet för värmesystemet. Komplettering och förnyelse av portpassersystemet.

År 2014 Anläggning av 6 st nya parkeringsplatser samt installation av Moloker för hushållssopor.

År 2015 Installation av elstolpar och förnyelse av belysning på parkeringen. Uppförande av bilspärr på gångväg.

År 2016 Utbyte av samtliga fönster, omläggning av två tak, uppförande av 3 st uteplatser, installation av övervakningssystem, fastighetsel till uteplatser mm samt bredband över fibernätet.

År 2017 Installation av portpassersystem, postboxar och digitalt våningsregister. Tilläggsisolering av samtliga vindar. Ombyggnad av belysningsstyrningen.

År 2018 Lekplatsen har fått ny lekutrustning och fallskyddsmaterial. Postboxarna har klätts in. En mycket omfattande underhållsplan har tagits fram.

År 2019 En isbana och en stuga har införskaffats. Trapphus och källare har målats om.

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2019 uppgår till 106 st (105 st 2018).

Överlåtelser av bostadsrätter och upplåtelser av hyresrätter

Under året har 9 st (5 st 2018) lägenhetsöverlåtelser skett varav 8 st genom försäljning och 1 st genom gåva. 2 st lägenhetsupplåtelser har skett.

Föreningslokal

Föreningen har en egen möteslokal för styrelsen i källaren på Slättåkragränd 26, styrelsen finns där regelbundet för att besvara frågor och ta emot förslag från boenden.

Medlemskap i Bostadsrätterna

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, en branschorganisation för bostadsrättsföreningar med egen hemsida för information, www.bostadsratterna.se.

Andelstal, årsavgifter och hyror

Senast årsavgifterna höjdes var under 2015 med 3 %, styrelsen föreslår att inga årsavgiftshöjningar skall ske under 2020. Hyran för föreningens hyresrätter har höjts med 1,60 % för 2019 och kommer att höjas med 1,95% för 2020.

Slutord

Vi i styrelsen har under det gångna året verkat för att vi alla ska få en ännu trevligare och mer funktionell boendemiljö. Vi hoppas att ni känner att vi arbetar för oss alla och att man lätt kan få kontakt med oss i styrelsen när man så önskar. Styrelsen tackar alla medlemmar samt övriga berörda för ett gott samarbete under året.

u

Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i kr 2015-12-31
Nettoomsättning	6 349 197	6 377 590	6 370 094	6 263 673	6 228 429
Resultat efter finansiella poster	-453 783	9 999	79 873	509 983	278 661
Soliditet i %	46,6	44,5	44,2	43,6	43,4
Kassalikviditet i %	360,8	120,6	119,6	114,9	501,8
Lån/kvm bostadsyta	8 039	8 126	8 203	8 278	8 351
Räntekostnad lån/kvm	106	117	125	115	168
Genomsnittsränta i %	1,3	1,4	1,5	1,4	2,0
Elkostnad/kvm	23	24	20	17	16
Värmekostnad/kvm	113	122	127	133	127
Vattenkostnad/kvm	29	29	36	25	22
Kommunal fastighetsavgift/lgh	1 377	1 337	1 315	1 268	1 243

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-6 047 349
Årets resultat	-453 784
Summa fritt eget kapital	-6 501 133

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att:

planmässig avsättning till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna görs med	900 000
ianspråkstagande av fonden för yttre underhåll enligt under året utförda underhållsarbeten	-335 000
i ny räkning överföres	-7 066 133
	-6 501 133

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

✓

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Föreningens intäkter	2	6 345 448	6 384 145
		<u>6 345 448</u>	<u>6 384 145</u>
Föreningens kostnader			
Reparations- och underhållskostnader		-1 032 400	-600 281
Driftskostnader	3	-3 283 260	-3 267 176
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		-135 872	-131 852
Personalkostnader	4	-221 507	-207 103
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-1 313 986	-1 260 429
Rörelseresultat		<u>358 423</u>	<u>917 304</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		9 508	1 364
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-821 714	-908 669
Resultat efter finansiella poster		<u>-453 783</u>	<u>9 999</u>
Resultat före skatt		<u>-453 783</u>	<u>9 999</u>
Årets resultat		<u>-453 783</u>	<u>9 999</u>

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	110 865 057	111 861 987
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 141 120	1 322 585
		<u>112 006 177</u>	<u>113 184 572</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>112 006 177</u>	<u>113 184 572</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 057	83 582
Aktuell skattefordran		-	3 535
Övriga fordringar		2 089	266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	312 948	247 284
		<u>328 094</u>	<u>334 667</u>
Kassa och bank		6 375 980	1 547 861
Summa omsättningstillgångar		<u>6 704 074</u>	<u>1 882 528</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>118 710 251</u>	<u>115 067 100</u>

✓

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		50 847 231	49 326 466
Upplåtelseavgifter		9 750 427	6 731 192
Fond för yttre underhåll		1 172 738	554 100
		<u>61 770 396</u>	<u>56 611 758</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 057 349	-5 518 584
Vinst eller förlust föregående år		9 999	79 873
Årets resultat		-453 783	9 999
		<u>-6 501 133</u>	<u>-5 428 712</u>
Summa eget kapital		<u>55 269 263</u>	<u>51 183 046</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		61 583 017	62 322 527
		<u>61 583 017</u>	<u>62 322 527</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		670 550	601 590
Leverantörsskulder		325 974	137 465
Skatteskulder		485	-
Övriga kortfristiga skulder		8 834	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	852 128	822 472
		<u>1 857 971</u>	<u>1 561 527</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>118 710 251</u>	<u>115 067 100</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar, pantbrev i fast egendom	70 700 000	70 700 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	inga	inga
----------------------------	------	------

✓

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		-453 783	9 999
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet		1 313 986	1 260 429
Likviditet från resultat		860 203	1 270 428
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		6 573	15 289
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		296 444	-11 951
		303 017	3 338
Ackumulerad likviditet från rörelsen		1 163 220	1 273 766
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-135 591	-634 739
Upplåtelser av lägenheter (insats + upplåtelseavgift)		4 540 000	-
Omklassificering till kortfristiga skulder		-68 960	-21 870
Amortering av lån		-670 550	-601 590
Likviditet från investeringar och lån		3 664 899	-1 258 199
Årets kassaflöde		4 828 119	15 567
Likvida medel vid årets början		1 547 861	1 532 294
Likvida medel vid årets slut		6 375 980	1 547 861

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna upplysningar

De redovisningsprinciper som tillämpats, är oförändrade jämfört med föregående år och överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts nybyggnadsår 1968 och värdeår 1996.
Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2019 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 377 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0.3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4%.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har hitintills delats upp på komponenterna stomme och grund, ombyggnad (lokal, tak, fönster mm), markanläggningar (moloker, parkeringsplatser, uteplatser mm), installationer (undercentral, portpassersystem, vattenmätare, övervakning, bredband, fastighetsel mm), markinventarier, maskiner och inventarier.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme och grund	100
Ombyggnader	40 - 50
Markanläggningar	10
Installationer	10
Markinventarier	10
Maskiner och inventarier	5 - 10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Föreningens intäkter

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	4 024 319	3 943 392
Hysesintäkter bostäder	2 049 056	2 154 682
Hysesintäkter förråd	42 986	52 755
Hysesintäkter P-platser	124 800	126 300
Hysesbortfall	-5 891	-
Kommunikation	102 145	100 461
Övriga intäkter	8 033	6 555
Summa	6 345 448	6 384 145

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	92 998	197 306
Städning	98 909	85 013
Fastighetsel	179 829	188 889
Uppvärmning	873 664	946 641
Vatten och avlopp	221 214	223 843
Sophämtning	91 887	85 420
Fastighetsförsäkring	98 639	93 499
Tomträttsavgäld	481 200	481 200
Kabel-TV, bredband och fiberanslutning	148 130	147 549
Övriga riskkostnader	56 706	-
Övriga förvaltningskostnader *	184 516	175 044
Övriga avgifter	98 581	43 567
Övriga driftskostnader	23 907	33 332
Trädgårdsskötsel, yttre städning och snöröjning	633 080	565 873
Summa	3 283 260	3 267 176

* I beloppen ingår revisionsarvode
Allegretto Revision AB

15 625 15 625

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019	2018
Arvoden förtroendevalda	163 200	163 200
Löner och andra ersättningar	10 400	-
Sociala kostnader	47 907	43 903
	221 507	207 103

Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	2019	2018
Räntekostnader, fastighetslån	821 263	908 669
Räntekostnader, övriga	451	-
Summa	821 714	908 669

W

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	91 524 505	91 173 661
-Nyanskaffningar	135 591	350 844
Vid årets slut	91 660 096	91 524 505
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 404 165	-6 304 531
-Årets avskrivning	-1 132 521	-1 099 634
Vid årets slut	-8 536 686	-7 404 165
Utgående planenligt restvärde byggnader	83 123 410	84 120 340
Varav mark		
Föreningen innehar tomträtt		
Anskaffningsvärdet beräknat till 40% av köpeskillingen	27 741 647	27 741 647
Redovisat värde vid årets slut	110 865 057	111 861 987
Taxeringsvärden byggnader	86 368 000	62 350 000
Taxeringsvärden mark	45 000 000	30 000 000
	131 368 000	92 350 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 825 342	1 541 447
-Nyanskaffningar	-	283 895
	1 825 342	1 825 342
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-502 757	-341 962
-Årets avskrivning	-181 465	-160 795
	-684 222	-502 757
Redovisat värde vid årets slut	1 141 120	1 322 585

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	120 300	120 300
Förutbetald fastighetsförsäkring	95 700	89 947
Förutbetalda kabel-tv och bredbandskostnader	23 147	23 043
Upplupen intäkt vidaredebitering av vatten o avlopp	49 533	-
Övriga förutbetalda kostnader	24 268	13 994
	312 948	247 284

Not 9 Förändring av eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid					
årets ingång	49 326 466	6 731 192	554 100	-5 438 711	9 999
Resultatdisposition				9 999	-9 999
Sålda lägenheter	1 520 765	3 019 235			
Överföring till yttre fond			618 638	-618 637	
Årets resultat					-453 783
Utgående balans	50 847 231	9 750 427	1 172 738	-6 047 349	-453 783

Reservering till yttre reparationsfonden har skett med 618 638 kronor enligt stämmobeslut.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<i>Räntesats %</i>	<i>Datum för ränteändring</i>	<i>Lånebelopp 2019-12-31</i>	<i>Lånebelopp 2018-12-31</i>
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen				
SBAB Bank AB (publ)				
fastighetslån nr 21737976	1,170	2020-02-07	19 210 000	19 700 000
fastighetslån nr 21738077	1,160	2020-03-13	21 650 390	21 730 860
fastighetslån nr 21738085	1,600	2022-01-21	21 393 177	21 493 257
			62 253 567	62 924 117
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (motsvarande den del som skall amorteras under år 2020 (år 2019))			-670 550	-601 590
			61 583 017	62 322 527

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Upplupna räntor avseende fastighetslån	67 750	58 968
Förutbetalda hyror och avgifter	485 669	461 949
Upplupna fjärrvärmekostnader	106 179	114 854
Upplupen fastighetsel	13 421	18 075
Övriga upplupna kostnader	166 609	156 126
Beräknat arvode för revision	12 500	12 500
	852 128	822 472

Underskrifter

Stockholm 2020-03-15



Victoriana Pagaduan
Ordförande



Renso Caicedo



Thomas Lundgren

Leif Radloff



Erika Castro Ferrada

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-04-07



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ätten 1
Org.nr 769606-8514

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ätten 1 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 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 Åtten 1 för räkenskapsåret 2019 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 den 7 april 2020



Eva Stein
Auktoriserad revisor