

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Ätten 1
769606-8514



Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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 Åtten 1, 769606-8514, med säte i Stockholms kommun får härmed avge årsredovisning för 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 Åtten 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 Åtten 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 Åtten 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 20 st med hyresrätt.

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

Förvaltning

NKG Tryggfastighet AB har ersatts av Jensen Drift & Underhåll AB som nu ansvarar för fastighetsförvaltningen inklusive förvaltning av tekniska installationer. F.J. Service AB har ersatts av Filip Home Miljöservice AB som nu 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 Trygg-Hansa, 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.

Svensk Fastighetslogistik AB har under 2018 tagit fram en ny flerårig underhållsplan för föreningen.

AB Franska Bukten har under 2020 tagit fram ny energideklaration inom fastigheten Ätten 1.

Kontrollbesiktning av föreningens hissar har utförts under januari 2022 av Kiwa Inspecta 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 Tele2 Sverige AB och även anslutna med fiberoptisk förbindelse genom AB Stokab samt kollektivt bredbandsanslutna genom Bredband 2 Företag AB.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående extra föreningsstämma haft följande sammansättning:

Gashaw Hailu Tesfaye	Ledamot, ordförande
Gigi Burman	Ledamot
Adam Chroukate	Ledamot
Lova Falk	Ledamot
Christoffer Karlsson	Ledamot
Igor Opic	Ledamot

Valberedning

Shireh Awale	Valberedning
Siv Lundgren	Valberedning
Sara Hailu Tesfaye	Valberedning

Revisor

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

Firmateckning

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

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 9 st (8 st 2021) protokollförda sammanträden. Vidare har ett flertal arbetsmöten med konsulter och leverantörer hållits.

Arvoden

Arvoden till styrelseledamöter för 2021/2022 på 189 200 kr har utbetalts under verksamhetsåret.

Styrelsearvodet för 2022/2023 har reducerats till 99 999 kr av styrelsen och har fördelats inom styrelsen. Även detta arvode är utbetalt under verksamhetsåret.

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd.

Arvodet till föreningens auktoriserade revisor sker enligt löpande räkning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Investeringar

Planerade investeringar under kommande år

1. Styrelsen kommer under år 2023 att ta in förslag och offerter på solcellsinstallationer på föreningens byggnader.

Underhåll och reparationer

Underhållsarbeten har utförts i hyreslägenheter, installationer, gemensamma utrymmen och markytor.

Föreningen har även löpande under året rensat och städlat källarna.

v

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.

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.

År 2020 Trapphus och källare har målats om.

År 2021 Reparation och underhåll har utförts av samtliga källare. Anläggning av cykelparkering har skett vid samtliga bostadshus.

År 2022 Reparation och underhåll har slutförts av samtliga källare

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2022 uppgår till 114 st (111 st 2021).

Överlåtelse av bostadsrätter och upplåtelse av hyresrätter

Under året har 7 st (13 st 2021) lägenhetsöverlåtelse skett varav 6 st genom försäljning och 1 st genom del gåva. Ingen lägenhetsupplåtelse 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

Styrelsen föreslår att årsavgiften höjs fr o m februari 2023 med 9%, senast årsavgifterna höjdes var under 2015 då med 3%. Hyran för föreningens hyresrätter har höjts med 1,20% för 2022 och kommer att höjas med 3% för 2023.

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.

✓

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Nettoomsättning	6 243 832	5 953 654	6 359 285	6 349 197	6 377 590
Resultat efter finansiella poster	-112 921	-1 251 423	164 899	-453 783	9 999
Soliditet i %	52,8	48,9	47,9	46,6	44,5
Kassalikviditet i %	189,2	666,9	551,4	360,8	120,6
Lån/kvm bostadsyta	6 669	7 860	7 950	8 039	8 126
Räntekostnad lån/kvm	113	94	105	106	117
Genomsnittsränta i %	1,7	1,2	1,3	1,3	1,4
Elkostnad/kvm	44	29	20	23	24
Värmekostnad/kvm	120	121	102	113	122
Vattenkostnad/kvm	38	33	30	29	29
Kommunal fastighetsavgift/lgh	1 519	1 459	1 429	1 377	1 337

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid					
årets ingång	52 331 692	13 330 966	2 601 488	-7 764 983	-1 251 423
Resultatdisposition				-1 251 423	1 251 423
Överföring till yttre fond			496 500	-496 500	
Årets resultat					-112 921
Utgående balans	52 331 692	13 330 966	3 097 988	-9 512 906	-112 921

Reservering till yttre reparationsfonden har skett med 496 500 kronor enligt stämmobeslut.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-9 512 906
Årets resultat	-112 921
Summa fritt eget kapital	-9 625 827

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	-41 875
i ny räkning överföres	-10 483 952
	-9 625 827

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Föreningens intäkter	2	6 277 108	5 967 175
		<u>6 277 108</u>	<u>5 967 175</u>
Föreningens kostnader			
Reparations- och underhållskostnader		-275 067	-1 185 132
Driftskostnader	3	-3 416 776	-3 637 209
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		-145 824	-143 743
Personalkostnader	4	-371 343	-237 811
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-1 317 495	-1 313 258
Rörelseresultat		<u>750 603</u>	<u>-549 978</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		12 409	23 914
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-875 933	-725 359
Resultat efter finansiella poster		<u>-112 921</u>	<u>-1 251 423</u>
Resultat före skatt		<u>-112 921</u>	<u>-1 251 423</u>
Årets resultat		<u>-112 921</u>	<u>-1 251 423</u>

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	107 671 709	108 830 027
Inventarier, verktyg och installationer	7	689 474	830 705
		<u>108 361 183</u>	<u>109 660 732</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>108 361 183</u>	<u>109 660 732</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23 106	11 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	395 433	373 657
		<u>418 539</u>	<u>385 428</u>
<i>Kassa och bank</i>		3 191 521	11 086 673
Summa omsättningstillgångar		<u>3 610 060</u>	<u>11 472 101</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>111 971 243</u>	<u>121 132 833</u>

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		52 331 692	52 331 692
Upplåtelseavgifter		13 330 966	13 330 966
Fond för yttre underhåll		3 097 988	2 601 488
		<u>68 760 646</u>	<u>68 264 146</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-8 261 484	-7 929 883
Vinst eller förlust föregående år		-1 251 423	164 899
Årets resultat		-112 921	-1 251 423
		<u>-9 625 828</u>	<u>-9 016 407</u>
Summa eget kapital		<u>59 134 818</u>	<u>59 247 739</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	50 928 461	60 164 959
		<u>50 928 461</u>	<u>60 164 959</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		719 038	701 578
Leverantörsskulder		97 814	53 573
Skatteskulder		10 245	8 796
Övriga kortfristiga skulder		73 830	26 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 007 037	930 128
		<u>1 907 964</u>	<u>1 720 135</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>111 971 243</u>	<u>121 132 833</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar, pantbrev i fast egendom	70 700 000	70 700 000

Ansvarsförbindelser

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

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		-112 921	-1 251 423
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet		1 317 495	1 313 258
Likviditet från resultat		1 204 574	61 835
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-33 111	-15 178
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		187 829	-18 040
		154 718	-33 218
Akkumulerad likviditet från rörelsen		1 359 292	28 617
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-17 946	-282 922
Upplåtelser av lägenheter (insats + upplåtelseavgift)		-	2 845 000
Omklassificering till kortfristiga skulder		-17 460	-16 126
Amortering av lån		-9 219 038	-701 578
Likviditet från investeringar och lån		-9 254 444	1 844 374
Årets kassaflöde		-7 895 152	1 872 991
Likvida medel vid årets början		11 086 673	9 213 683
Likvida medel vid årets slut		3 191 521	11 086 673

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 2022 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 519 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 20,6%.

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 (moloer, parkeringsplatser, uteplatser mm), installationer (undercentral, portpasserssystem, 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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	4 239 936	3 796 697
Hysesintäkter bostäder	1 742 671	1 896 839
Hysesintäkter förråd	33 799	40 789
Hysesintäkter P-platser	124 800	116 400
Kommunikation	102 626	102 929
Övriga intäkter	33 276	13 521
Summa	6 277 108	5 967 175

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	110 018	110 189
Städning	70 759	71 936
Fastighetsel	339 438	225 301
Uppvärmning	926 102	934 162
Vatten och avlopp	294 106	251 743
Sophämtning	109 009	105 881
Fastighetsförsäkring	165 609	156 460
Tomträttsavgäld	481 200	481 200
Kabel-TV, bredband och fiberanslutning	148 841	155 408
Flyttbidrag hyresgäst	176 162	-
Övriga förvaltningskostnader *	197 106	178 600
Övriga avgifter	50 039	63 607
Övriga driftskostnader	34 053	35 947
Trädgårdsskötsel, yttre städning och snöröjning	314 334	866 775
Summa	3 416 776	3 637 209

* I beloppen ingår revisionsarvode
Moore Allegretto AB

15 625

15 625

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022	2021
Arvoden förtroendevalda	290 399	189 200
Löner och andra ersättningar	-	-
Sociala kostnader	80 944	48 611
	371 343	237 811

Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	2022	2021
Räntekostnader, fastighetslån	875 716	725 359
Räntekostnader, övriga	217	-
Summa	875 933	725 359

v

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	91 906 747	91 660 096
-Nyanskaffningar	-	246 651
Vid årets slut	91 906 747	91 906 747
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-10 818 367	-9 670 331
-Årets avskrivning	-1 158 318	-1 148 036
Vid årets slut	-11 976 685	-10 818 367
Utgående planenligt restvärde byggnader	79 930 062	81 088 380
Varav mark		
Föreningen innehar tomträtt		
Anskaffningsvärdet beräknat till 40% av köpeskillingen	27 741 647	27 741 647
Redovisat värde vid årets slut	107 671 709	108 830 027
Taxeringsvärden byggnader	96 000 000	86 368 000
Taxeringsvärden mark	47 000 000	45 000 000
	143 000 000	131 368 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 861 613	1 825 342
-Nyanskaffningar	17 946	36 271
	1 879 559	1 861 613
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 030 908	-865 686
-Årets avskrivning	-159 177	-165 222
	-1 190 085	-1 030 908
Redovisat värde vid årets slut	689 474	830 705

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	120 300	120 300
Förutbetald fastighetsförsäkring	150 700	151 910
Förutbetalda kabel-tv och bredbandskostnader	23 984	23 350
Upplupen intäkt vidaredebitering av vatten o avlopp	82 419	68 472
Övriga förutbetalda kostnader	18 030	9 625
	395 433	373 657

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen. Föreningen anser att lånen är långfristiga även om lånen har villkorsändringsdagar tidigare än ett år från balansdagen.				
SBAB Bank AB (publ)				
fastighetslån nr 21737976	3,26	2023-02-09	17 740 000	18 230 000
fastighetslån nr 21738077	3,58	2023-03-14	21 366 892	21 468 976
fastighetslån nr 21738085	1,52	2027-02-12	12 540 607	21 167 561
			51 647 499	60 866 537
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (motsvarande den del som skall amorteras under år 2022 (år 2021))			-719 038	-701 578
			50 928 461	60 164 959

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor avseende fastighetslån	128 873	55 678
Förutbetalda hyror och avgifter	475 697	475 408
Upplupna fjärrvärmekostnader	136 242	133 214
Upplupen fastighetsel	51 846	36 175
Upplupna vatten och avlopp kostnader	158 498	131 677
Övriga upplupna kostnader	43 380	85 476
Beräknat arvode för revision	12 500	12 500
	1 007 036	930 128

Underskrifter

Stockholm 2023-03-15



Gashaw Hailu Tesfaye
Ordförande



Gigi Burman



Adam Chroukate



Lova Falk



Christoffer Karlsson



Igor Opic

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-04-21



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ätten 1 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 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 **Brf Åtten 1** för räkenskapsåret 2022 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 21 april 2023



Eva Stein
Auktoriserad revisor