

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Ätten 1
769606-8514



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

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 rättssystem. 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 21 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 AB 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 2020 är uppsagd, för år 2021 har föreningen tecknat ny fastighetsförsäkring 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 februari 2020 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 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, t o m april 2021
Lova Falk	Suppleant
Gashaw Hailu Tesfaye	Suppleant
Ingrid Soto Flores	Suppleant

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 8 st (10 st 2019) protokollförda sammanträden. Vidare har ett flertal arbetsmöten med konsulter och leverantörer hållits.

Arvoden

Arvoden till styrelseledamöter för 2019/2020 på 186 000 kr har utbetalts under verksamhetsåret. Det beslutade styrelsearvodet för 2020/2021 om 186 000 kr, har fördelats inom styrelsen och har utbetalts under 2021.

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. 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.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2020 uppgår till 107 st (106 st 2019).

Överlåtelse av bostadsrätter och upplåtelse av hyresrätter

Under året har 9 st (9 st 2019) lägenhetsöverlåtelse skett varav 8 st genom försäljning och 1 st genom gåva. 1 st 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

Senast årsavgifterna höjdes var under 2015 med 3 %, styrelsen föreslår att inga årsavgiftshöjningar skall ske under 2021. Hyran för föreningens hyresrätter har höjts med 1,95 % för 2020 och kommer att höjas med 0,75 % för 2021.

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	Belopp i kr				
	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	6 359 285	6 349 197	6 377 590	6 370 094	6 263 673
Resultat efter finansiella poster	164 899	-453 783	9 999	79 873	509 983
Soliditet i %	47,9	46,6	44,5	44,2	43,6
Kassalikviditet i %	551,4	360,8	120,6	119,6	114,9
Lån/kvm bostadsyta	7 950	8 039	8 126	8 203	8 278
Räntekostnad lån/kvm	105	106	117	125	115
Genomsnittsränta i %	1,3	1,3	1,4	1,5	1,4
Elkostnad/kvm	20	23	24	20	17
Värmekostnad/kvm	102	113	122	127	133
Vattenkostnad/kvm	30	29	29	36	25
Kommunal fastighetsavgift/lgh	1 429	1 377	1 337	1 315	1 268

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-7 066 133
Årets resultat	164 899
Summa fritt eget kapital	-6 901 234

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	-36 250
i ny räkning överföres	-7 764 984
	-6 901 234

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Föreningens intäkter	2	6 359 389	6 345 448
		6 359 389	6 345 448
Föreningens kostnader			
Reparations- och underhållskostnader		-659 657	-1 032 400
Driftkostnader	3	-3 047 493	-3 283 260
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		-140 864	-135 872
Personalkostnader	4	-233 789	-221 507
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-1 315 109	-1 313 986
Rörelseresultat		962 477	358 423
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		14 597	9 508
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-812 175	-821 714
Resultat efter finansiella poster		164 899	-453 783
Resultat före skatt		164 899	-453 783
Årets resultat		164 899	-453 783

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	109 731 412	110 865 057
Inventarier, verktyg och installationer	7	959 656	1 141 120
		<u>110 691 068</u>	<u>112 006 177</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>110 691 068</u>	<u>112 006 177</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 385	13 057
Övriga fordringar		-	2 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	356 865	312 948
		<u>370 250</u>	<u>328 094</u>
Kassa och bank		<u>9 213 683</u>	<u>6 375 980</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>9 583 933</u>	<u>6 704 074</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>120 275 001</u>	<u>118 710 251</u>

h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		51 553 514	50 847 231
Upplåtelseavgifter		11 264 144	9 750 427
Fond för yttre underhåll		1 737 738	1 172 738
		<u>64 555 396</u>	<u>61 770 396</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 612 349	-6 057 349
Vinst eller förlust föregående år		-453 783	9 999
Årets resultat		164 899	-453 783
		<u>-6 901 233</u>	<u>-6 501 133</u>
Summa eget kapital		<u>57 654 163</u>	<u>55 269 263</u>
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		60 882 663	61 583 017
		<u>60 882 663</u>	<u>61 583 017</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		685 452	670 550
Leverantörsskulder		230 990	325 974
Skatteskulder		5 291	485
Övriga kortfristiga skulder		11 916	8 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	804 526	852 128
		<u>1 738 175</u>	<u>1 857 971</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>120 275 001</u>	<u>118 710 251</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<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>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		164 899	-453 783
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet		1 315 109	1 313 986
Likviditet från resultat		1 480 008	860 203
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-42 156	6 573
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-119 795	296 444
		-161 951	303 017
Accumulerad likviditet från rörelsen		1 318 057	1 163 220
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-135 591
Upplåtelser av lägenheter (insats + upplåtelseavgift)		2 220 000	4 540 000
Omklassificering till kortfristiga skulder		-14 902	-68 960
Amortering av lån		-685 452	-670 550
Likviditet från investeringar och lån		1 519 646	3 664 899
Årets kassaflöde		2 837 703	4 828 119
Likvida medel vid årets början		6 375 980	1 547 861
Likvida medel vid årets slut		9 213 683	6 375 980

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 2020 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 429 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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	4 084 770	4 024 319
Hysesintäkter bostäder	2 009 335	2 049 056
Hysesintäkter förråd	38 818	42 986
Hysesintäkter P-platser	124 200	124 800
Hysesbortfall	0	-5 891
Kommunikation	102 162	102 145
Övriga intäkter	104	8 033
Summa	6 359 389	6 345 448

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetskötsel	133 777	92 998
Städning	76 596	98 909
Fastighetsel	153 384	179 829
Uppvärmning	791 560	873 664
Vatten och avlopp	234 865	221 214
Sophämtning	104 949	91 887
Fastighetsförsäkring	108 666	98 639
Försäkringsersättningar	-11 581	-
Tomträttsavgäld	481 200	481 200
Kabel-TV, bredband och fiberanslutning	159 076	148 130
Övriga riskkostnader	975	56 706
Övriga förvaltningskostnader *	172 318	184 516
Övriga avgifter	75 858	98 581
Övriga driftskostnader	36 409	23 907
Trädgårdsskötsel, yttre städning och snöröjning	529 441	633 080
Summa	3 047 493	3 283 260

* I beloppen ingår revisionsarvode
Allegretto Revision AB

15 625 15 625

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020	2019
Arvoden förtroendevalda	186 000	163 200
Löner och andra ersättningar	-	10 400
Sociala kostnader	47 789	47 907
	233 789	221 507

Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	2020	2019
Räntekostnader, fastighetslån	812 175	821 263
Räntekostnader, övriga	-	451
Summa	812 175	821 714

✓

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	91 660 096	91 524 505
-Nyanskaffningar	-	135 591
Vid årets slut	91 660 096	91 660 096
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-8 536 686	-7 404 165
-Årets avskrivning	-1 133 645	-1 132 521
Vid årets slut	-9 670 331	-8 536 686
Utgående planenligt restvärde byggnader	81 989 765	83 123 410
Varav mark		
Föreningen innehar tomträtt		
Anskaffningsvärdet beräknat till 40% av köpeskillingen	27 741 647	27 741 647
Redovisat värde vid årets slut	109 731 412	110 865 057
Taxeringsvärden byggnader	86 368 000	86 368 000
Taxeringsvärden mark	45 000 000	45 000 000
	131 368 000	131 368 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 825 342	1 825 342
	1 825 342	1 825 342
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-684 222	-502 757
-Årets avskrivning	-181 464	-181 465
	-865 686	-684 222
Redovisat värde vid årets slut	959 656	1 141 120

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	120 300	120 300
Förutbetald fastighetsförsäkring	142 648	95 700
Förutbetalda kabel-tv och bredbandskostnader	23 168	23 147
Upplupen intäkt vidaredebitering av vatten o avlopp	61 289	49 533
Övriga förutbetalda kostnader	9 460	24 268
	356 865	312 948

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	50 847 231	9 750 427	1 172 738	-6 047 349	-453 783
Resultatdisposition				-453 783	453 783
Sålda lägenheter	706 283	1 513 717			
Överföring till yttre fond			565 000	-565 000	
Årets resultat					164 899
Utgående balans	51 553 514	11 264 144	1 737 738	-7 066 132	164 899

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 2020-12-31</i>	<i>Lånebelopp 2019-12-31</i>
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	1,010	2021-02-09	18 720 000	19 210 000
fastighetslån nr 21738077	0,980	2021-03-15	21 563 277	21 650 390
fastighetslån nr 21738085	1,600	2022-01-21	21 284 838	21 393 177
			61 568 115	62 253 567
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (motsvarande den del som skall amorteras under år 2020 (år 2019))			-685 452	-670 550
			60 882 663	61 583 017

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Upplupna räntor avseende fastighetslån	61 329	67 750
Förutbetalda hyror och avgifter	476 529	485 669
Upplupna fjärrvärmekostnader	97 598	106 179
Upplupen fastighetsel	14 728	13 421
Övriga upplupna kostnader	141 843	166 609
Beräknat arvode för revision	12 500	12 500
	804 527	852 128

✓

Underskrifter

Stockholm 2021-04-10



Victoriana Pagaduan
Ordförande



Renso Calbedo




Thomas Lundgren



Leif Radloff

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-05-26



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 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ätten 1 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 den 26 maj 2021



Eva Stein
Auktoriserad revisor