

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Ätten 1
769606-8514



Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 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 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 Trygg-Hansa, gäller fullvärde. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen).

V

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 mars 2021 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 (Com Hem AB) och även anslutna med fiberoptisk förbindelse genom AB Stokab samt kollektivt bredbandsanslutna genom Bredband 2 Företag AB (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	
Lova Falk	Ledamot	
Gashaw Hailu Tesfaye	Ledamot	
Ingrid Soto Ababneh	Suppleant	
Brenda Höglund	Suppleant	Avgått 2021-10-31
Annelie Modin	Suppleant	Avgått 2021-10-31

Valberedning

Shireh Awale	Valberedning
Siv Lundgren	Valberedning
Sara Hailu Tesfaye	Valberedning
Chrisoffer Karlsson	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 (8 st 2020) protokollförda sammanträden. Vidare har ett flertal arbetsmöten med konsulter och leverantörer hållits.

Arvoden

Arvoden till styrelseledamöter för 2020/2021 på 186 000 kr har utbetalts under verksamhetsåret. Det beslutade styrelsearvodet för 2021/2022 om 189 200 kr, har fördelats inom styrelsen och har utbetalts under 2022.

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.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2021 uppgår till 111 st (107 st 2020).

Överlåtelse av bostadsrätter och upplåtelse av hyresrätter

Under året har 13 st (9 st 2020) lägenhetsöverlåtelse skett varav 13 st genom försäljning och ingen 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 2022. Styrelsen beslutade, att juli 2021 skulle vara en avgiftsfri månad på grund av den rådande covid-19 pandemin. Hyran för föreningens hyresrätter har höjts med 0,75 % för 2021 och kommer att höjas med 1,20 % för 2022.

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

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i kr 2017-12-31
Nettoomsättning	5 953 654	6 359 285	6 349 197	6 377 590	6 370 094
Resultat efter finansiella poster	-1 251 423	164 899	-453 783	9 999	79 873
Soliditet i %	48,9	47,9	46,6	44,5	44,2
Kassalikviditet i %	666,9	551,4	360,8	120,6	119,6
Lån/kvm bostadsyta	7 860	7 950	8 039	8 126	8 203
Räntekostnad lån/kvm	94	105	106	117	125
Genomsnittsränta i %	1,2	1,3	1,3	1,4	1,5
Elkostnad/kvm	29	20	23	24	20
Värmekostnad/kvm	121	102	113	122	127
Vattenkostnad/kvm	33	30	29	29	36
Kommunal fastighetsavgift/lgh	1 459	1 429	1 377	1 337	1 315

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	51 553 514	11 264 144	1 737 738	-7 066 133	164 899
Resultatdisposition				164 899	-164 899
Sålda lägenheter	778 178	2 066 822			
Överföring till yttre fond			863 750	-863 750	
Årets resultat					-1 251 423
Utgående balans	52 331 692	13 330 966	2 601 488	-7 764 984	-1 251 423

Reservering till yttre reparationsfonden har skett med 863 750 kronor enligt stämmobeslut.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-7 764 984
Årets resultat	-1 251 423
Summa fritt eget kapital	-9 016 407

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	-403 500
i ny räkning överföres	-9 512 907
	-9 016 407

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Föreningens intäkter	2	5 967 175	6 359 389
		<u>5 967 175</u>	<u>6 359 389</u>
Föreningens kostnader			
Reparations- och underhållskostnader		-1 185 132	-659 657
Driftkostnader	3	-3 637 209	-3 047 493
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		-143 743	-140 864
Personalkostnader	4	-237 811	-233 789
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-1 313 258	-1 315 109
Rörelseresultat		<u>-549 978</u>	<u>962 477</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		23 914	14 597
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-725 359	-812 175
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 251 423</u>	<u>164 899</u>
Resultat före skatt		<u>-1 251 423</u>	<u>164 899</u>
Årets resultat		<u>-1 251 423</u>	<u>164 899</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	108 830 027	109 731 412
Inventarier, verktyg och installationer	7	830 705	959 656
		<u>109 660 732</u>	<u>110 691 068</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>109 660 732</u>	<u>110 691 068</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 771	13 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	373 657	356 865
		<u>385 428</u>	<u>370 250</u>
<i>Kassa och bank</i>		11 086 673	9 213 683
Summa omsättningstillgångar		<u>11 472 101</u>	<u>9 583 933</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>121 132 833</u>	<u>120 275 001</u>

W

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		52 331 692	51 553 514
Upplåtelseavgifter		13 330 966	11 264 144
Fond för yttre underhåll		2 601 488	1 737 738
		<u>68 264 146</u>	<u>64 555 396</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 929 883	-6 612 349
Vinst eller förlust föregående år		164 899	-453 783
Årets resultat		-1 251 423	164 899
		<u>-9 016 407</u>	<u>-6 901 233</u>
Summa eget kapital		<u>59 247 739</u>	<u>57 654 163</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		60 164 959	60 882 663
		<u>60 164 959</u>	<u>60 882 663</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		701 578	685 452
Leverantörsskulder		53 573	230 990
Skatteskulder		8 796	5 291
Övriga kortfristiga skulder		26 060	11 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	930 128	804 526
		<u>1 720 135</u>	<u>1 738 175</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>121 132 833</u>	<u>120 275 001</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</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>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		-1 251 423	164 899
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet		1 313 258	1 315 109
Likviditet från resultat		61 835	1 480 008
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-15 178	-42 156
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-18 040	-119 795
		-33 218	-161 951
Akkumulerad likviditet från rörelsen		28 617	1 318 057
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-282 922	-
Upplåtelser av lägenheter (insats + upplåtelseavgift)		2 845 000	2 220 000
Omklassificering till kortfristiga skulder		-16 126	-14 902
Amortering av lån		-701 578	-685 452
Likviditet från investeringar och lån		1 844 374	1 519 646
Årets kassaflöde		1 872 991	2 837 703
Likvida medel vid årets början		9 213 683	6 375 980
Likvida medel vid årets slut		11 086 673	9 213 683

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 2021 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 459 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 planerligt 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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	3 796 697	4 084 770
Hysesintäkter bostäder	1 896 839	2 009 335
Hysesintäkter förråd	40 789	38 818
Hysesintäkter P-platser	116 400	124 200
Kommunikation	102 929	102 162
Övriga intäkter	13 521	104
Summa	5 967 175	6 359 389

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	110 189	133 777
Städning	71 936	76 596
Fastighetsel	225 301	153 384
Uppvärmning	934 162	791 560
Vatten och avlopp	251 743	234 865
Sophämtning	105 881	104 949
Fastighetsförsäkring	156 460	108 666
Försäkringsersättningar	-	-11 581
Tomträttsavgäld	481 200	481 200
Kabel-TV, bredband och fiberanslutning	155 408	159 076
Övriga riskkostnader	-	975
Övriga förvaltningskostnader *	178 600	172 318
Övriga avgifter	63 607	75 858
Övriga driftskostnader	35 947	36 409
Trädgårdsskötsel, yttre städning och snöröjning	866 775	529 441
Summa	3 637 209	3 047 493

* I beloppen ingår revisionsarvode
Moore Allegretto AB

15 625 15 625

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021	2020
Arvoden förtroendevalda	189 200	186 000
Löner och andra ersättningar	-	-
Sociala kostnader	48 611	47 789
	237 811	233 789

Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	2021	2020
Räntekostnader, fastighetslån	725 359	812 175
Räntekostnader, övriga	-	-
Summa	725 359	812 175

✓

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	91 660 096	91 660 096
-Nyanskaffningar	246 651	-
Vid årets slut	91 906 747	91 660 096
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-9 670 331	-8 536 686
-Årets avskrivning	-1 148 036	-1 133 645
Vid årets slut	-10 818 367	-9 670 331
Utgående planenligt restvärde byggnader	81 088 380	81 989 765
Varav mark		
Föreningen innehar tomträtt		
Anskaffningsvärdet beräknat till 40% av köpeskillingen	27 741 647	27 741 647
Redovisat värde vid årets slut	108 830 027	109 731 412
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

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 825 342	1 825 342
-Nyanskaffningar	36 271	-
	1 861 613	1 825 342
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-865 686	-684 222
-Årets avskrivning	-165 222	-181 464
	-1 030 908	-865 686
Redovisat värde vid årets slut	830 705	959 656

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	120 300	120 300
Förutbetald fastighetsförsäkring	151 910	142 648
Förutbetalda kabel-tv och bredbandskostnader	23 350	23 168
Upplupen intäkt vidaredebitering av vatten o avlopp	68 472	61 289
Övriga förutbetalda kostnader	9 625	9 460
	373 657	356 865

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
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	0,860	2022-02-09	18 230 000	18 720 000
fastighetslån nr 21738077	0,830	2022-09-14	21 468 976	21 563 277
fastighetslån nr 21738085	1,600	2022-01-21	21 167 561	21 284 838
			60 866 537	61 568 115
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (motsvarande den del som skall amorteras under år 2021 (år 2020))			-701 578	-685 452
			60 164 959	60 882 663

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor avseende fastighetslån	55 678	61 329
Förutbetalda hyror och avgifter	475 408	476 529
Upplupna fjärrvärmekostnader	133 214	97 598
Upplupen fastighetsel	36 175	14 728
Upplupna vatten och avlopp kostnader	131 677	117 863
Övriga upplupna kostnader	85 476	23 979
Beräknat arvode för revision	12 500	12 500
	930 128	804 526

Underskrifter

Stockholm 2022-04-01



Victoriana Pagaduan
Ordförande



Renso Caicedo



Thomas Lundgren



Leif Radloff



Gashaw Hailu Tesfaye



Lova Falk

Min revisionsberättelse har avgivits 2022-04-21



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 2021.

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 2021-12-31 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 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 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 Ätten 1 för räkenskapsåret 2021 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.

Revisorers 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

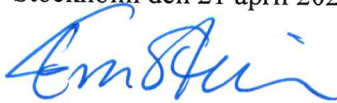
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 21 april 2022



Eva Stein
Auktoriserad revisor