

Årsredovisning 2019

BRF ÄTTEN 2
769607-6087

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter

Sida

2
7
8
10
11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet och ändamål

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

Föreningens historia

Bostadsrättsföreningen Ätten 2 bildades formellt den 9 oktober 2001 och under våren 2002 skrevs ett avtal mellan föreningen och Svenska Bostäder om ombildning till bostadsrätt. Sex år senare, den 11 december 2007, köpte föreningen de tre husen i kvarteret Ätten 2 av Svenska Bostäder. I föreningens tre hus finns 72 stycken lägenheter, varav 64 är upplåtna med bostadsrätt och 8 lägenheter är per den 31 december 2019 upplåtna med hyresrätt. Den totala bostadsytan uppgår till 5 844 kvadratmeter.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Byggår	1968
Antal hus	3
Bostadsyta	5 844 kvm
Antal bostadslägenheter	72
Antal bostadsrätter	64
Antal hyresrätter	8
Antal parkeringsplatser	71
Taxeringsvärde	
- Byggnader	52 miljoner
- Mark	39 miljoner

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2001-10-09.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ätten 2 på adressen Förlandagränd 4-32 samt slättåkragränd 7-19 i Älvsjö. Föreningen har 8 hyreslägenheter och 64 bostadsrätter om totalt 5 844 kvm.

Försäkring

Fastigheten har under 2019 varit försäkrad hos Nordeuropa. I försäkringen ingår en bostadsrättsförsäkring, detta behöver således inte tecknas av bostadsrättsinnehavaren. Det räcker med en vanlig hemförsäkring.

✓

Styrelsens sammansättning

Alexander Sunesson	Ordförande
Pernilla Larsson	Ledamot, V Ordförande
Andreas Andersson	Ledamot, Kassör
Frida Widén	Ledamot, Sekreterare
Boris Barrera	Ledamot
Heval Farhan	Ersättare
Robert Sredojevic	Ersättare

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening.

Revisorer

Eva Stein Revisor

Valberedning

Matti Elias (Sammankallande)
Tamara Barrera

Arvode

Styrelsens arvode fastställs av föreningsstämman. Under 2019 har det varit 2,5 prisbasbelopp (116 250 kr)
Styrelsen fördelar själv arvodet inom styrelsen.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2008 Byte av samtliga lägenhetsdörrar.
- 2010 Stambyte i samtliga lägenheter.
- 2011 Ombyggnad av alla 3 hissar
- 2013 Byte av undercentral
- 2013 Byte av ventilationsaggregat
- 2013 Renovering av husens socklar
- 2013 Inköp av tvättmaskiner, torktumlare, Kyl/frys skåk samt köksfläktar till hyresgästerna
- 2014 Omläggning av samtliga tak
- 2014 Byte till markanlagda moloker för hushållsavfall
- 2015 Renovering av fasader
- 2015 Omfärgning av fasader
- 2015 Byte av fönster och balkongdörrar i alla lägenheter
- 2015 Byte av fönster och dörrar i trapphusen
- 2015 Putsning av samtliga balkonger
- 2015 Anläggning av 6 nya parkeringsplatser
- 2015 Installation av bergvärme
- 2016 Anslutningsarbeten el till parteringsplatser
- 2016 Installation av portpassersystem

- 2017 Målning av trapphus och källare
- 2017 Uppfräschning av lekplats
- 2017 Installation av solceller
- 2017 Byte till belysningsarmatur
- 2018 Byte av belysningsarmatur i miljöstugan och styrelserummet
- 2018 Byte av belysningsarmatur i källarutrymmet
- 2019 Grill och gemensam uteplats
- 2019 Genomgång av värmesystemet
- 2019 Ombyggnad av in och utluftsuttag på taken
- 2019 Nya dörrar till miljöstuga samt entréförråden
- 2019 Stamspolning av hela fastigheten

Planerade underhåll

- 2020 Laddstolpar för elbilar
- 2020 Slipning och lackning av entréerna
- 2020 Entretak (pågående)
- 2020 Uteplatser till entréer nedre botten
(Pågående projekt)
- 2020 Ny utrustning till lekplatsen samt åtgärda
brister efter besiktning
- 2020 Aptusläsare till utvändiga källardörrar
- 2021 Skydd till cykelställen
- 2021 Upprustning av källarna 15 och 12:an
- 2021 Underhåll av loftgångar
- 2021 Upprustning av hyresrätterna

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	NKG Tryggfastigheter AB
Snöröjning	Växthuset utveckling AB
Städning	Aspuddens städ
Fastighetsförsäkring	Nordeuropa

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har jobbat hårt med vår elleverantör Elkraft Sverige under 2019 och avtalet är nu uppsagt i förtid och avslutas den 31 februari 2020 då styrelsen kommer att leta upp en seriösare samarbetspartner.

Ombyggnaderna av uteplatserna på nedre botten har också varit ett tidskrävande projekt då vi har haft svårt att övertyga kommunen för att få igenom vårt bygglov.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den höga amorteringen på vårt dyraste lån har även under 2019 legat kvar på max, detta lån löper ut i juni 2020 då vi hoppas kunna binda den till en lägre ränta. De lån som har löpt ut har under 2019 har omförhandlats på bindningstider om 1,2,4 och 5år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 91 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 91 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 163 372	4 151 379	4 123 292
Resultat efter fin. poster	-579 060	-72 599	-632 515
Soliditet, %	53	53	53
Yttre fond	-	-	-
Taxeringsvärde	91 000 000	64 100 000	64 100 000
Bostadsyta, kvm	5 844	5 844	5 844
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	609	609	605
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 061	6 204	6 343
Genomsnittlig skuldränta, %	1,39	1,40	1,48
Belåningsgrad, %	48,16	49,58	49,72

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	37 299 747	-	-	37 299 747
Upplåtelseavgifter	9 274 651	-	-	9 274 651
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-4 298 535	-72 599	-	-4 371 133
Årets resultat	-72 599	72 599	-579 060	-579 060
Eget kapital	42 203 265	0	-579 060	41 624 205

✓

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 371 133
Årets resultat	<u>-579 060</u>
Totalt	<u>-4 950 193</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-4 950 193</u>
	<u>-4 950 193</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

✓

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 163 372	4 151 379
Rörelseintäkter		193 276	8 170
Summa rörelseintäkter		4 356 648	4 159 549
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 456 104	-1 964 575
Övriga externa kostnader	8	-275 771	-181 451
Personalkostnader	9	-164 705	-121 691
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 541 574	-1 449 768
Summa rörelsekostnader		-4 438 153	-3 717 486
Rörelseresultat		-81 505	442 063
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-497 555	-514 662
Summa finansiella poster		-497 555	-514 662
Resultat efter finansiella poster		-579 060	-72 599
Årets resultat		-579 060	-72 599

✓

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	73 538 481	73 131 584
Markanläggningar	12	413 419	437 149
Maskiner och inventarier	13	33 502	38 290
Pågående projekt		35 900	2 000 804
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>74 021 302</u>	<u>75 607 827</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>74 021 302</u>	<u>75 607 827</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38 913	42 622
Övriga fordringar	14	16 637	15 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	295 071	205 517
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>350 621</u>	<u>264 097</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 856 478	3 460 197
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 856 478</u>	<u>3 460 197</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>4 207 099</u>	<u>3 724 293</u>
Summa tillgångar		<u>78 228 401</u>	<u>79 332 120</u>

N

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 574 398	46 574 398
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>46 574 398</i>	<i>46 574 398</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 371 133	-4 298 535
Årets resultat		-579 060	-72 599
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-4 950 193</i>	<i>-4 371 133</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<u><i>41 624 205</i></u>	<u><i>42 203 265</i></u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	34 570 000	35 448 800
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>34 570 000</i>	<i>35 448 800</i>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		848 800	808 800
Leverantörsskulder		342 999	139 399
Skatteskulder		295 552	192 944
Övriga kortfristiga skulder		1 242	18 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	545 603	520 006
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>2 034 196</i>	<i>1 680 055</i>
Summa eget kapital och skulder		<u>78 228 401</u>	<u>79 332 120</u>

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	3 460 197	3 130 625
Resultat efter finansiella poster	-579 060	-72 599
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 541 574	1 449 768
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	962 514	1 377 169
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-86 524	68 641
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	314 141	-299 775
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 190 131	1 146 036
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	44 951	-7 664
Kassaflöde från investeringar	44 951	-7 664
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-838 800	-808 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-838 800	-808 800
Årets kassaflöde	396 282	329 572
Likvida medel vid årets slut	3 856 478	3 460 197

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Ätten 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Markanläggningar	1-7 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	677 264	658 621
Hysesintäkter, lokaler	65 634	62 503
Hysesintäkter, p-platser	242 400	242 400
Årsavgifter, bostäder	3 144 420	3 144 420
Övriga intäkter	226 930	51 605
Summa	4 356 648	4 159 549

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	25 255	56 911
Fastighetsskötsel	220 297	88 636
Snöskottning	98 238	101 044
Städning	52 848	58 974
Trädgårdsarbete	24 351	19 536
Övrigt	994	531
Summa	421 983	325 632

Not 4, Reparationer	2019	2018
Försäkringsskador	254 155	0
Reparationer	149 770	196 413
Summa	403 925	196 413

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Solceller	-6 780	0
Byte armaturer källarplan	26 414	106 688
Lekplats 2018	61 217	0
Ombyggnation Uteplatser	15 000	0
Lekplats	0	0
Summa	95 851	106 688

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	561 368	417 612
Sophämtning	62 930	58 309
Uppvärmning	38 395	37 430
Vatten	186 313	182 081
Summa	849 006	695 432

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	22 868	22 868
Fastighetsförsäkringar	81 949	138 479
Fastighetsskatt	198 288	97 264
Kabel-TV	19 634	19 200
Tomträttsavgälder	362 600	362 600
Summa	685 339	640 411

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	5 728	18 103
Kameral förvaltning	120 384	106 797
Revisionsarvoden	17 500	15 000
Övriga förvaltningskostnader	132 159	41 551
Summa	275 771	181 451
Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	12 900	1 400
Sociala avgifter	37 167	26 403
Styrelsearvoden	113 700	92 950
Övriga personalkostnader	938	938
Summa	164 705	121 691
Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	496 361	513 350
Övriga räntekostnader	1 194	1 312
Summa	497 555	514 662
Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	80 897 402	80 897 402
Årets inköp	1 919 953	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	82 817 355	80 897 402
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 765 818	-6 348 762
Årets avskrivning	-1 513 056	-1 417 056
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 278 874	-7 765 818
Utgående restvärde enligt plan	73 538 481	73 131 584
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 000 000	38 100 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	26 000 000
Summa	91 000 000	64 100 000

Not 12, Markanläggningar	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	521 578	601 545
Årets inköp	0	-79 967
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>521 578</u>	<u>521 578</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-84 429	-56 505
Årets avskrivning	-23 730	-27 924
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-108 159</u>	<u>-84 429</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>413 419</u></u>	<u><u>437 149</u></u>
Not 13, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	223 944	223 944
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>223 944</u>	<u>223 944</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-185 654	-180 866
Avskrivningar	-4 788	-4 788
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-190 442</u>	<u>-185 654</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>33 502</u></u>	<u><u>38 290</u></u>
Not 14, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	86	342
Övriga fordringar	16 551	15 616
Summa	16 637	15 958
Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	4 973	4 973
El	51 658	31 593
Fastighetsskötsel	4 121	3 739
Försäkringspremier	83 951	12 693
Förvaltning	31 030	30 096
Kabel-TV	4 986	4 906
Räntor	639	544
Tomträtt	90 650	90 650
Vatten	9	495
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 054	25 828
Summa	295 071	205 517

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2020-12-03	0,50 %	10 166 000	10 166 000
Stadshypotek	2020-12-11	0,50 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	2020-06-01	4,69 %	5 782 800	6 591 600
Stadshypotek	2020-02-28	0,90 %	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	2021-12-01	1,15 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2021-12-30	1,15 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2023-12-30	0,91 %	3 970 000	4 000 000
Summa			35 418 800	36 257 600
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			848 800	

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	24 500	24 500
Förutbetalda avgifter/hyror	350 870	349 126
Löner	70 000	70 000
Sociala avgifter	21 993	21 993
Städning	-1	4 132
Uppvärmning	5 030	4 681
Utgiftsräntor	50 743	39 519
Vatten	15 046	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 423	6 055
Summa	545 603	520 006

Not 18, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	37 916 000	37 916 000
Summa	37 916 000	37 916 000

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 04 - 29

Ort och datum

Alexander Sunesson

Alexander Sunesson
Ordförande

Andreas Andersson

Andreas Andersson
Ledamot, Kassör

Boris Barrera

Boris Barrera
Ledamot

Frida Widén

Frida Widén
Ledamot, Sekreterare

Pernilla Larsson

Pernilla Larsson
Ledamot, V Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 29

Eva Stein

Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ätten 2
Org.nr 769607-6087

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ätten 2 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 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 2 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 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 29 april 2020



Eva Stein

Auktoriserad revisor