

Årsredovisning 2018

BRF ÄTTEN 3 769607-2003

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2001-05-31.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ätten 3 på adressen Förlandagränd 54 i Älvsjö. Föreningen har 9 hyreslägenheter och 66 bostadsrätter om totalt 5 985 kvm och 6 lokaler om 477 kvm.

Historik

Redan på våren 2002 beslöt medlemmarna i Brf Ätten 3 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 som 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 rättväsen. 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, som vi nu har genomfört en andra gång.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Firmateckning

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

Sammanträden

Styrelsen har haft 15 protokollförda möten. Förutom styrelsemöten pågår hela tiden mail- och telefonkontakter med styrelsen i olika frågor.

Arvoden

Styrelsen har haft ett arvode på 350 kr/person/protokollfört styrelsemöte samt dessutom ett engångsarvode på 1.500 kr per lägenhet och år vilket innebär 112.500 kr som fördelas inom styrelsen.

Arvodet till föreningens revisor, som är auktoriserad, sker löpande.

✓

Arvode för projektgrupper m.m.

Ett enormt arbete läggs ner i olika arbetsgrupper. För att få medlemmar att ställa upp beslutar styrelsen om ett arvode till varje stort projekt att fördelas inom arbetsgruppen. Arvodet sätts till projektets storlek och hur mycket arbete man lägger ner, tar ledigt från ordinarie jobb etc.

Föreningslokal/gästlägenhet

Föreningslokalen/gästlägenheten är utrustad med kök utan spis men med mikrovågsugn och kyl/frys, ett rum med bäddsoffa, soffbord, köksbord och stolar. WC/dusch finns i korridoren.

Uthyrning av källarlokal

I fastigheten finns flera källarförråd och några av dessa hyrs ut till våra medlemmar.

Årsavgifter medlemmar

Under 2014 ändrade Föreningen andelstalen för att få lika andelstal för samma storlek av lägenhet. Detta beslutades under en extra samt årstämman.

Sopsortering

Vi har haft 1 st miljöstation där vi haft möjlighet att sopsortera 2 ggr/vecka men denna togs bort under hösten 2018.

Renovering av huskropparna

Arbetet slutfördes i sin helhet under året.

Parkeringsplatser

- Föreningen har idag 14 st parkeringsplatser för uthyrning till medlemmar.
Vid årsskiftet stod 30 medlemmar på väntelistan för p-plats.

Pågående projekt:

- Fibernätsinstallation av IP Only, delvis klart 2017

Tidigare färdigställda projekt:

2010

- Stambyte med nya badrum och wc
- Säkerhetsdörrar

2011

- Åtgärdat ventilationssystem till/från luft med värmeväxlare

2012

- Inga väsentliga händelser

2013

- Uppfört 14 st nya parkeringsplatser

h

2014

- Byte av rör mellan husen, pga läcka
- Tätningar av taken
- Nya hissar med automatiska dörrar på entréplan
- F.d dagislokal ombyggd till: föreningslokal med kök, WC/dusch, kontor, ett förråd, samt 3 nya lägenheter med tillhörande förråd.
- Montering och installation av magnet/partikel filter i värmecentralen

2015

- Nya automatiska hissdörrar plan 1-3 i samtliga hus

2016

- Byte till 3-glasfönster och balkongdörrar med 3-glas i samtliga lägenheter
- Renovering av fasad
- Renovering av tak
- Byte av balkong/loftgångsräcken
- Inglasning av balkonger på hus 68
- Byte av hela entrepartiet med ny port och nya glaspartier i samtliga hus
- Montering av nytt brevlådesystem i trapphusen
- Målning av trapphus
- Nybyggnation av uteplatser vid bottenvåningsentréer

2017

- Inglasning av balkonger på hus 44 och 84
- Trappräcken till bottenvåningstrappor
- Trappräcken till samtliga källarnedgångar utifrån
- Borttagning av gammal växtlighet utmed fasaderna och breddning och ny platsättning av platsen framför bottenvåningarnas lägenheter samt nya trappor från varje lägenhet på botteväningarna.
- Ny asfaltbeläggning utmed varje hus entrésida

Planerade projekt

- Uteplatser med grillmöjlighet och lekplats
- Ny lösning för sophantering
- Nya parkeringsplatser

Städdagar

Föreningen hade en gemensam städdag lördagen den 26 maj 2018 då vi även planterade blommor. Dagen avslutades med korvgrillning på gården. 06 oktober arrangerades städdag med trimning av buskar. Även den dagen avslutades med korvgrillning. En container hyrdes in båda städdagarna, då alla kunde slänga sina

grovopor i mån av plats.

Styrelsens sammansättning

Mike Haigasin Jarjian	Ordförande
Ann-Mari Odeheim	Sekreterare
Andrè Rönström	Ledamot
Nicklas Persson	Ledamot
Jenny Bohlin	Ledamot
Boushra Altaie	Ledamot
Inara Trabo	Suppleant
Lykke Pörtfors	Suppleant

Revisorer

Eva Stein Auktoriserad Revisor

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Fastighetservice	NKG TryggFastighet AB
Gräsklippning	Bmj Fastighetsservice
Snöröjning	Växthuset Utveckling AB
Sophantering	Ragn-sells AB
TV/bredband/telefoni	Comhem AB
Fjärrvärme	Fortum värme AB
El	Fortum Markets AB
Hiss	Mankan Hiss AB
Städ	NFS Städ AB
Vatten och hushållsavfall	Stockholm vatten VA AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 284	4 261	4 306	4 296
Resultat efter fin. poster	-472	-1 143	-565	-142
Soliditet, %	40	41	39	48

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

✓

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	26 394	-	-	26 394
Upplåtelseavgifter	18 169	-	-	18 169
Fond, yttre underhåll	192	-	192	384
Balanserat resultat	-4 081	-1 143	-192	-5 416
Årets resultat	-1 143	1 143	-472	-472
<i>Eget kapital</i>	<i>39 530</i>	<i>0</i>	<i>-472</i>	<i>39 058</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 416
Årets resultat	<u>-472</u>
Totalt	<u>-5 889</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	192
Balanseras i ny räkning	<u>-6 081</u>
	<u>-5 889</u>

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

w

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 284	4 261
Rörelseintäkter		202	112
Summa rörelseintäkter		4 486	4 373
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 340	-2 900
Övriga externa kostnader	7	-217	-244
Personalkostnader	8	-188	-260
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 439	-1 440
Summa rörelsekostnader		-4 184	-4 844
Rörelseresultat		302	-471
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-774	-672
Summa finansiella poster		-774	-672
Resultat efter finansiella poster		-472	-1 143
Årets resultat		-472	-1 143

✓

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	85 345	86 615
Markanläggningar	11	462	493
Maskiner och inventarier	12	1 774	1 912
Pågående projekt		4 336	1 598
Summa materiella anläggningstillgångar		91 917	90 618
Summa anläggningstillgångar		91 917	90 618
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		101	68
Övriga fordringar	13	65	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	248	241
Summa kortfristiga fordringar		413	347
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 770	5 889
Summa kassa och bank		4 770	5 889
Summa omsättningstillgångar		5 183	6 236
Summa tillgångar		97 100	96 854

✓

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 563	44 563
Fond för yttre underhåll		384	192
Summa bundet eget kapital		44 947	44 755
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 416	-4 081
Årets resultat		-472	-1 143
Summa fritt eget kapital		-5 889	-5 224
Summa eget kapital		39 058	39 530
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	55 600	55 600
Summa långfristiga skulder		55 600	55 600
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 833	1 116
Skatteskulder		2	0
Övriga kortfristiga skulder		13	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	594	596
Summa kortfristiga skulder		2 442	1 724
Summa eget kapital och skulder		97 100	96 854

~

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Likvida medel vid årets början	5 889	1 760
Resultat efter finansiella poster	-472	-1 143
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 439	1 440
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	967	297
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-67	-81
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	718	1 061
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 618	1 278
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-2 738	-1 598
Kassaflöde från investeringar	-2 738	-1 598
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	4 450
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	4 450
Årets kassaflöde	-1 120	4 129
Likvida medel vid årets slut	4 770	5 889

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Ätten 3 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	2-2,5 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	5-10 %

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 1 337 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

	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	688	726
Hysesintäkter, lokaler	41	35
Hysesintäkter, p-platser	68	68
Intäktsreduktion	0	-4
Årsavgifter, bostäder	3 280	3 231
Övriga intäkter	409	317
Summa	4 486	4 373

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	21	17
Fastighetsskötsel	197	313
Snöskottning	122	63
Städning	63	70
Trädgårdsarbete	50	20
Övrigt	10	0
Summa	464	483

Not 4, Reparationer	2018	2017
Försäkringsskador	0	536
Reparationer	115	105
Summa	115	641

Not 5, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	98	96
Sophämtning	82	84
Uppvärmning	631	671
Vatten	182	164
Summa	994	1 016

Not 6, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	28	180
Fastighetsförsäkringar	54	49
Fastighetsskatt	100	99
Kabel-TV	214	61
Tomträttsavgälder	371	371
Summa	767	760

Not 7, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	7	2
Juridiska kostnader	33	0
Kameral förvaltning	99	99
Konsultkostnader	0	50
Revisionsarvoden	16	16
Övriga förvaltningskostnader	63	78
Summa	217	244

✓

Not 8, Personalkostnader	2018	2017
Löner, arbetare	18	20
Sociala avgifter	38	58
Styrelsearvoden	132	182
Summa	188	260

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	716	672
Övriga räntekostnader	59	0
Summa	774	672

Not 10, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	93 129	93 129
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	93 129	93 129
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 514	-5 244
Årets avskrivning	-1 270	-1 270
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 783	-6 514
Utgående restvärde enligt plan	85 345	86 615
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 500</i>	<i>16 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 000	38 000
Taxeringsvärde mark	26 000	26 000
Summa	64 000	64 000

Not 11, Markanläggningar	2018	2017
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	623	623
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	623	623
Ingående ackumulerad avskrivning	-130	-99
Årets avskrivning	-31	-31
Utgående ackumulerad avskrivning	-161	-130
Utgående restvärde enligt plan	462	493

Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 471	2 471
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 471	2 471
Ingående ackumulerad avskrivning	-559	-420
Avskrivningar	-138	-139
Utgående ackumulerad avskrivning	-697	-559
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 774</u>	<u>1 912</u>

Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	1	0
Övriga fordringar	64	37
Summa	65	38

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	7	7
Fastighetskötsel	4	4
Försäkringspremier	57	54
Förvaltning	26	25
Kabel-TV	53	53
Räntor	2	2
Tomträtt	93	93
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	3
Summa	248	241

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	2019-02-28	0,91 %	7 000	7 000
Swedbank	2019-01-25	0,98 %	600	600
Swedbank	2019-02-28	1,45 %	2 000	2 000
Swedbank	2019-03-28	1,17 %	16 000	16 000
Swedbank	2019-09-25	2,26 %	9 000	9 000
Swedbank	2019-03-28	1,63 %	7 000	7 000
Swedbank	2019-01-28	0,85 %	5 000	5 000
Swedbank	2019-01-28	1,45 %	9 000	9 000
Summa			55 600	55 600

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	13	13
Förutbetalda avgifter/hyror	357	357
Löner	65	65
Sociala avgifter	20	20
Uppvärmning	82	89
Utgiftsräntor	42	51
Vatten	15	0
Summa	594	596


Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	55 600	55 600
Summa	55 600	55 600

Underskrifter


Stockholm, 2019 - 04 - 23

Ort och datum



Mike Haigasin Jarjian
Ordförande


Ann-Mari Odeheim
Sekreterare


André Rönström
Ledamot


Boushra Altaie
Ledamot


Jenny Bohlin
Ledamot


Nicklas Persson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

2019 - 04 - 25


Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ätten 3
Org.nr 769607-2003

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ätten 3 för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 3 för räkenskapsåret 2018 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

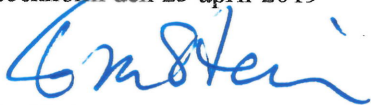
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 25 april 2019



Eva Stein
Auktoriserad revisor