

# Årsredovisning 2019

## BRF ÄTTEN 3 769607-2003

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

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

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

AL  
WJ  
BRF  
AHO

## 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 14 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.

Handwritten signatures and initials: AN, Wt, BAK, AMB.

### 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

Föreningen har sopkärl för hushållsavfall.

### Renovering av huskropparna

2-årsbesiktning utfördes under hösten och en del anmärkningar ska åtgärdas.

### 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.
- Föreningen har sökt bygglov för fler parkeringsplatser och nergrävda kärl för hushållssopor och matavfall.
- Byte av stammar i källargolven.

### Tidigare färdigställda projekt:

#### 2010

- Stambyte med nya badrum och wc
- Säkerhetsdörrar

#### 2011

- Åtgärdat ventilationssystem till/från luft med värmeväxlare

#### 2012

-

#### 2013

- Uppfört 14 st nya parkeringsplatser

AL  
vd AMO  
BAL<sup>r</sup>

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 källarmedgångar utifrån
- Borttagning av gammal växtlighet utmed fasaderna och breddning och ny plattsättning av platsen framför bottenvåningarnas lägenheter samt nya trappor från varje lägenhet på botteväningarna.
- Ny asfaltbeläggning utmed varje hus entrésida

2018 Inga väsentliga händelser.

2019 Inga väsentliga händelser.

Planerade projekt

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

Städdagar



Föreningen hade en gemensam städdag lördagen den 11 maj då vi även planterade blommor. Dagen avslutades med korvgrillning på gården. 19 oktober arrangerades städdag med trimning av buskar och plantering av enar vid entreerna. Även den dagen avslutades med korvgrillning. En container hyrdes in båda städdagarna, då alla kunde slänga sina grovsopor i mån av plats.

Styrelsens sammansättning

André Rönström	Ordförande
Ann-Mari Odeheim	Sekreterare
Ulrika Lehmann	Ledamot
Boushra Altaie	Ledamot
Inara Trabo	Suppleant
Lykke Pörtfors	Suppleant

Revisorer

Eva Stein Auktoriserad Revisor

Avtal med leverantörer

	Conzignus Hem och Fastighet AB
Ekonomisk förvaltning	BokföringNorrort AB
Fastighetsservice	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	Eliades Castillo
Vatten och hushållsavfall	Stockholm vatten VA AB

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 83 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 318	4 284	4 261	4 306
Resultat efter fin. poster	-871	-472	-1 143	-565
Soliditet, %	42	40	41	39

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	26 394	-	-	26 394
Upplåtelseavgifter	18 169	-	-	18 169
Fond, yttre underhåll	384	-	192	576
Balanserat resultat	-5 416	-472	-192	-6 081
Årets resultat	-472	472	-871	-871
<b>Eget kapital</b>	<b>39 058</b>	<b>0</b>	<b>-871</b>	<b>38 188</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 081
Årets resultat	-871
<b>Totalt</b>	<b>-6 951</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	270
Balanseras i ny räkning	-7 221
	<b>-6 951</b>

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

AR  
OK  
BAL  
AMO

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		4 318	4 284
Rörelseintäkter		6	202
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 324</b>	<b>4 486</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 406	-2 340
Övriga externa kostnader	7	-269	-217
Personalkostnader	8	-411	-188
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 419	-1 439
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 505</b>	<b>-4 184</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-180</b>	<b>302</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-690	-774
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-690</b>	<b>-774</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-871</b>	<b>-472</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-871</b>	<b>-472</b>

v  
ARC BAL  
vd AMO

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	87 511	85 345
Markanläggningar	11	431	462
Maskiner och inventarier	12	1 656	1 774
Pågående projekt		0	4 336
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>89 598</u>	<u>91 917</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>89 598</u>	<u>91 917</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		126	101
Övriga fordringar	13	9	65
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	214	248
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>350</u>	<u>413</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 139	4 770
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 139</u>	<u>4 770</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 489</u>	<u>5 183</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>91 087</u>	<u>97 100</u>

✓  
AR BAL  
OK AMO



## Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		44 563	44 563
Fond för yttre underhåll		576	384
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 139</b>	<b>44 947</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-6 081	-5 416
Årets resultat		-871	-472
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 951</b>	<b>-5 889</b>

#### Summa eget kapital

38 188 39 058

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	52 100	55 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>52 100</b>	<b>55 600</b>

##### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		213	1 833
Skatteskulder		5	2
Övriga kortfristiga skulder		7	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	575	594
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>799</b>	<b>2 442</b>

#### Summa eget kapital och skulder

91 087 97 100

✓  
ARL BAL  
vd AMO

## Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 770</b>	<b>5 889</b>
Resultat efter finansiella poster	-871	-472
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 419	1 439
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>549</b>	<b>967</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	63	-67
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 643	718
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-1 031</b>	<b>1 618</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	900	-2 738
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>900</b>	<b>-2 738</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-3 500	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-3 500</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 631</b>	<b>-1 120</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 139</b>	<b>4 770</b>

v  
AR BAL  
vd AMO

## 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 1 377 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	711	688
Hysesintäkter, lokaler	43	41
Hysesintäkter, p-platser	68	68
Årsavgifter, bostäder	3 280	3 280
Övriga intäkter	221	409
<b>Summa</b>	<b>4 324</b>	<b>4 486</b>

AR BAL  
ud AMO



<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	20	21
Fastighetsskötsel	207	197
Snöskottning	142	122
Städning	0	63
Trädgårdsarbete	33	50
Övrigt	7	10
<b>Summa</b>	<b>408</b>	<b>464</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reparationer	253	115
<b>Summa</b>	<b>253</b>	<b>115</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	99	98
Sophämtning	64	82
Uppvärmning	615	631
Vatten	194	182
<b>Summa</b>	<b>971</b>	<b>994</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bredband	28	28
Fastighetsförsäkringar	57	54
Fastighetsskatt	103	100
Kabel-TV	214	214
Tomträttsavgälder	371	371
<b>Summa</b>	<b>772</b>	<b>767</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förbrukningsmaterial	35	7
Juridiska kostnader	0	33
Kameral förvaltning	149	99
Konsultkostnader	19	0
Revisionsarvoden	18	16
Övriga förvaltningskostnader	48	63
<b>Summa</b>	<b>269</b>	<b>217</b>

✓  
AR BAC  
WA AMO



<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Löner, arbetare	158	18
Sociala avgifter	92	38
Styrelsearvoden	160	132
<b>Summa</b>	<b>411</b>	<b>188</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	749	716
Övriga räntekostnader	-59	59
<b>Summa</b>	<b>690</b>	<b>774</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	93 129	93 129
Årets inköp	3 436	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>96 565</u>	<u>93 129</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-7 783	-6 514
Årets avskrivning	-1 270	-1 270
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-9 053</u>	<u>-7 783</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>87 511</u></u>	<u><u>85 345</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	16 500	16 500
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	51 000	38 000
Taxeringsvärde mark	39 000	26 000
<b>Summa</b>	<b>90 000</b>	<b>64 000</b>

<b>Not 11, Markanläggningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	623	623
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>623</u>	<u>623</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-161	-130
Årets avskrivning	-31	-31
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-192</u>	<u>-161</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>431</u></u>	<u><u>462</u></u>

AR  
WA  
BAL  
amo

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	2 471	2 471
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	2 471	2 471
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-697	-559
Avskrivningar	-118	-138
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-815	-697
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>1 656</u>	<u>1 774</u>

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	9	1
Övriga fordringar	0	64
<b>Summa</b>	<u>9</u>	<u>65</u>

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	7	7
Fastighetsskötsel	4	4
Försäkringspremier	57	57
Förvaltning	0	26
Kabel-TV	53	53
Räntor	0	2
Tomträtt	93	93
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	6
<b>Summa</b>	<u>214</u>	<u>248</u>

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	Rörlig	0,539 %	7 000	7 000
Swedbank	Rörlig	0,429 %	600	600
Swedbank	Rörlig	1,45 %		2 000
Swedbank	Rörlig	0,572 %	16 000	16 000
Swedbank	Rörlig	0,572 %	9 000	9 000
Swedbank	Rörlig	0,572 %	5 500	7 000
Swedbank	Rörlig	0,429 %	5 000	5 000
Swedbank	Rörlig	0,475 %	9 000	9 000
<b>Summa</b>			<u>52 100</u>	<u>55 600</u>

W  
ALU + BAL  
AMU

<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	13	13
Förutbetalda avgifter/hyror	368	357
Löner	99	65
Sociala avgifter	31	20
Uppvärmning	0	82
Utgiftsräntor	11	42
Vatten	34	15
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	0
<b>Summa</b>	<b>575</b>	<b>594</b>

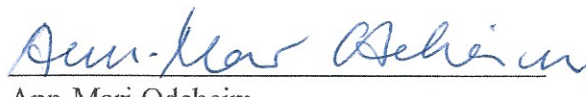
<b>Not 17, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	55 600	55 600
<b>Summa</b>	<b>55 600</b>	<b>55 600</b>

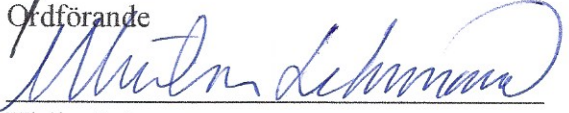
## Underskrifter

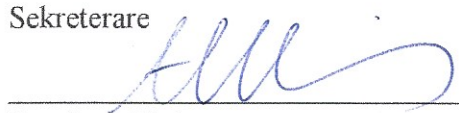
STOCKHOLM, 2020-04-19

Ort och datum

  
André Ronström  
Ordförande


  
Ann-Mari Odeheim  
Sekreterare

  
Ulrika Lehmann  
Ledamot

  
Boushra Altaie  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

2020-05-05

  
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 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. Risker 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 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 revisionsmetod 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 revisionsmetod 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 5 maj 2020



Eva Stein

Auktoriserad revisor