

Årsredovisning 2018

BRF ÄTTEN 2
769607-6087

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

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

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 2018 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	38,1 miljoner
- Mark	26,0 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 2018 varit försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial. Från och med 2019-02-01 har föreningen bytt försäkringsbolag till Nordeuropa. I försäkringen ingår även fortsättningsvis för alla bostadsrätter i föreningen 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
May Parnestam	Ledamot, Kassör
Frida Widén	Ledamot, Sekreterare
Andreas Andersson	Ledamot
Boris Barrera	Ersättare
Robert Sredojevic	Ersättare

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening.

Revisorer

Eva Stein Revisor

Valberedning

Magnus Johansson (Sammanställande)
Matti Elias
Tamara Barrera

Arvode

Styrelsens arvode fastställs av föreningsstämman. Under 2018 har det varit 2,5 prisbasbelopp (113 750 kr)
Styrelsen fördelar själv arvodet inom styrelsen.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 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 ventilationsagrigat
- 2013 Renovering av husens socklar
- 2013 Inköp av tvättmaskiner, torktumlare, Kyl/frys skåp 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

Planerade underhåll

- 2019 Genomgång av värmesystemet
- 2019 Laddstolpar för elbilar
- 2019 Entretak (pågående)
- 2019 Ombyggnad av in och utluftsuttag på taken
- 2019 Uteplatser till entréer nedre botten
- 2019 Grill och gemensam uteplats
- 2019 Skydd till cykelställen
- 2020 Målning av förråds källare
- 2021 Underhåll av loftgångar
- 2021 Upprustning av hyresrätterna

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltning	NKG Tryggfastigheter AB
Snöröjning	Växthuset utveckling AB
Städning	Aspuddens städ
Fastighetsförsäkring	Protector

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har prioriterat ned införandet av ett gemensamt el abonnemang för alla medlemmar under 2018, men jobbar efter bästa förmåga vidare med frågan under 2019. Blir det verklighet kommer elräkningen komma från BRf Ätten 2 istället för från Ellevio och det elbolag som du valt. Totalt sett kommer vi få billigare nätavgifter på detta sätt. Det tjänar vi alla på.

OVK och radonmätning har under 2018 utförts. Under OVK:n utfördes vissa justeringar med ventilationen och radonmätningen visade på låga värden vilket är bra för vår hälsa.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den höga amorteringen på vårt dyraste lån ligger kvar på max. Styrelsen vill att vi betalar av så mycket vi kan på vårt sämsta lån. Ett antal av våra lån har under 2018 löpt ut, dessa är omförhandlade på bindningstider om 1 respektive 2 år. Föreningen har haft svårigheter att få inteckterna för vår sålda el från solcellsanläggningen att fungera men jobbar vidare med frågan under 2019.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 91 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelse.

✓

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 151 379	4 123 292	4 095 437	4 070 872
Resultat efter fin. poster	-72 599	-632 515	-52 630	804 720
Soliditet, %	53	53	50	49
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 204	6 343	6 460	6 488

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	37 299 747	-	-	37 299 747
Upplåtelseavgifter	9 274 651	-	-	9 274 651
Balanserat resultat	-3 666 019	-632 515	632 515	-3 666 019
Årets resultat	-632 515	632 515	-632 515	-632 515
Eget kapital	42 275 863	0	0	42 275 863

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 298 535
Årets resultat	-72 599
Totalt	-4 371 133

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-4 371 133
	-4 371 133

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

✓

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 151 379	4 123 292
Rörelseintäkter		8 170	232 722
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<i>4 159 549</i>	<i>4 356 014</i>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 964 575	-2 577 496
Övriga externa kostnader	8	-181 451	-301 247
Personalkostnader	9	-121 691	-115 944
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 449 768	-1 422 447
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<i>-3 717 486</i>	<i>-4 417 134</i>
Rörelseresultat		442 063	-61 120
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-514 662	-571 395
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-514 662</i>	<i>-571 395</i>
Resultat efter finansiella poster		-72 599	-632 515
Årets resultat		-72 599	-632 515

✓

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	73 131 584	74 548 640
Markanläggningar	12	437 149	545 040
Maskiner och inventarier	13	38 290	43 078
Pågående projekt		2 000 804	1 913 173
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>75 607 827</i>	<i>77 049 931</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>75 607 827</i>	<i>77 049 931</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 622	36 293
Övriga fordringar	14	342	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	205 517	280 829
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>248 481</i>	<i>317 122</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 460 197	3 130 625
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>3 460 197</i>	<i>3 130 625</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>3 708 677</i>	<i>3 447 746</i>
Summa tillgångar		79 316 504	80 497 677

✓

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
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		-4 298 535	-3 666 019
Årets resultat		-72 599	-632 515
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-4 371 133</i>	<i>-4 298 535</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>42 203 265</i>	<i>42 275 863</i>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	35 448 800	36 904 400
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>35 448 800</i>	<i>36 904 400</i>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		808 800	162 000
Leverantörsskulder		139 399	402 425
Skatteskulder		192 944	187 976
Övriga kortfristiga skulder		3 291	12 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	520 006	552 729
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>1 664 439</i>	<i>1 317 414</i>
Summa eget kapital och skulder		79 316 504	80 497 677

✓

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Likvida medel vid årets början	3 130 625	935 544
Resultat efter finansiella poster	-72 599	-632 515
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 449 768	1 422 447
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 377 169	789 932
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	68 641	-2 109
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-299 775	91 324
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 146 036	879 147
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-7 664	-2 346 466
Kassaflöde från investeringar	-7 664	-2 346 466
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	4 350 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-808 800	-687 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-808 800	3 662 400
Årets kassaflöde	329 572	2 195 081
Likvida medel vid årets slut	3 460 197	3 130 625

✓

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 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslän

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

Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	658 621	676 356
Hysesintäkter, lokaler	62 503	59 727
Hysesintäkter, p-platser	242 400	243 100
Årsavgifter, bostäder	3 144 420	3 120 929
Övriga intäkter	51 605	255 902
Summa	4 159 549	4 356 014

✓

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	56 911	21 711
Fastighetsskötsel	88 636	35 880
Snöskottning	101 044	84 877
Städning	58 974	61 728
Trädgårdsarbete	19 536	45 419
Övrigt	531	0
Summa	325 632	249 615

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	196 413	308 807
Summa	196 413	308 807

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Byte armaturer källarplan	106 688	0
Trappuppgångar	0	471 252
Solceller	0	6 780
Vattenskada Förlandagränd 32	0	177 913
OVK HT 2017	0	127 850
Summa	106 688	783 795

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	417 612	376 483
Sophämtning	58 309	37 267
Uppvärmning	37 430	7 722
Vatten	182 081	178 566
Summa	695 432	600 038

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	22 868	27 659
Fastighetsförsäkringar	138 479	135 101
Fastighetsskatt	97 264	95 680
Kabel-TV	19 200	14 201
Tomträttsavgälder	362 600	362 600
Summa	640 411	635 241

✓

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	18 103	21 210
Kameral förvaltning	106 797	106 672
Konsultkostnader	0	75 000
Revisionsarvoden	15 000	15 000
Övriga förvaltningskostnader	41 551	83 365
Summa	181 451	301 247
Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Löner, arbetare	1 400	0
Sociala avgifter	26 403	27 719
Styrelsearvoden	92 950	88 225
Övriga personalkostnader	938	0
Summa	121 691	115 944
Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	513 350	551 927
Övriga räntekostnader	1 312	19 468
Summa	514 662	571 395
Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	80 897 402	80 714 935
Årets inköp	0	182 467
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	80 897 402	80 897 402
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 348 762	-4 944 474
Årets avskrivning	-1 417 056	-1 404 288
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 765 818	-6 348 762
Utgående restvärde enligt plan	<u>73 131 584</u>	<u>74 548 640</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 100 000	38 100 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
Summa	64 100 000	64 100 000

✓

Not 12, Markanläggningar	2018	2017
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	601 545	350 719
Årets inköp	-79 967	250 826
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	521 578	601 545
Ingående ackumulerad avskrivning	-56 505	-46 137
Årets avskrivning	-27 924	-10 368
Utgående ackumulerad avskrivning	-84 429	-56 505
Utgående restvärde enligt plan	<u>437 149</u>	<u>545 040</u>
Not 13, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	223 944	223 944
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	223 944	223 944
Ingående ackumulerad avskrivning	-180 866	-173 075
Avskrivningar	-4 788	-7 791
Utgående ackumulerad avskrivning	-185 654	-180 866
Utgående restvärde enligt plan	<u>38 290</u>	<u>43 078</u>
Not 14, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	342	0
Summa	342	0
Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	4 973	4 973
El	31 593	0
Fastighetsskötsel	3 739	3 659
Försäkringspremier	12 693	138 479
Förvaltning	30 096	28 230
Kabel-TV	4 906	4 799
Räntor	544	500
Tomträtt	90 650	90 650
Vatten	495	476
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 828	9 063
Summa	205 517	280 829

^

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
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 %	6 591 600	7 400 400
Stadshypotek	2019-11-28	0,45 %	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	2019-01-11	0,45 %	4 000 000	4 000 000
Summa			36 257 600	37 066 400
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>808 800</i>	

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	24 500	24 500
Förutbetalda avgifter/hyror	349 126	348 237
Löner	70 000	89 000
Sociala avgifter	21 993	27 963
Städning	4 132	0
Uppvärmning	4 681	5 426
Utgiftsräntor	39 519	43 093
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 055	14 510
Summa	520 006	552 729

Not 18, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	37 916 000	37 916 000
Summa	37 916 000	37 916 000

Not 19, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Styrelsen jobbar med att ta fram ett förslag för att bygga om uteplatserna till alla lägenheter på nedre botten. Framtagandet av förslaget har pågått under större delen av 2018 där ett medlemsmöte hölls i slutet av året. Under 2019 kommer ytterligare medlemsmöte hållas där styrelsen kommer att presentera förfinade förslag efter de önskemål som kom in på medlemsmötet 2018. Styrelsen hoppas kunna dra igång arbetet med ombyggnaden/upprustningen under året. Styrelsen anser att denna upprustning behövs då uteplatserna som finns idag är slitna och all form av enlighet saknas. trygghetskänslan runt våra fastigheter kommer att förbättras vilket kommer att höja värdet på allas våra bostäder.

✓

Underskrifter

Stockholm . 2019 - 04 - 26

Ort och datum

Alexander Sunesson

Alexander Sunesson
Ordförande

Pernilla Larsson

Pernilla Larsson
Ledamot, V Ordförande

May Parnestam

May Parnestam
Ledamot, Kassör

Frida Widén

Frida Widén
Ledamot, Sekreterare

Andreas Andersson

Andreas Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 26

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 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 2 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

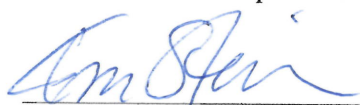
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 26 april 2019



Eva Stein

Auktoriserad revisor