

Årsredovisning 2022

BRF ÄTTEN 4

769607-4926



 nabo

Handwritten signatures and initials in blue ink.

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÄTTEN 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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



Handwritten signatures and initials in blue ink.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Am JH
Ede
JA

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.

Mer information om föreningen finns på www.atten4.se

FÖRENINGEN ÄR REGISTRERAD HOS BOLAGSVERKET

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-11.

År 2007 erbjöds föreningen att köpa husen, och finansiering skedde genom att medlemmarna i föreningen köpte sina lägenheter.

Föreningen är ett Privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening (till skillnad från en oäkta förening, som har stor andel kommersiella intäkter i sin verksamhet, t ex från uthyrda lokaler).

SÄTE

Föreningen har sitt säte i stadsdelen Älvsjö i Stockholms stad. Området heter Östbergahöjden och ligger intill Årstafältet.

FASTIGHETEN OCH BYGGNADERNA

-- Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Ätten 4 bestående av 3 hus och miljöstuga på adressen Sibbarpsgränd 29 i Älvsjö. Föreningen har 7 hyreslägenheter och 65 bostadsrätter om totalt 5 808 kvm och 20 lokaler om 150 kvm.

-- Till fastigheten tillhör även 63 st parkeringsplatser varav 14 st är el-platser som föreningen förvaltar.

-- Sedan 2018 är fastigheten utrustad med solceller på alla tre hustaken och som kan producera ca 110 000 kWh/år.

-- Fastigheten är sedan år 2008 K-märkt av Stockholms Stadsmuseum. Varje entré pryds av stora emaljtaflor som togs fram av anlitade konstnärer vid utbyggnaden på 60-talet.

OMRÅDET

Husen byggdes 1967 av Svenska bostäder i ett tidigare obebott område mellan gårdarna Årsta gård, Ersta gård och Östberga gård. Utbyggnaden av området startade med en utbyggnad vid Stamgatan på 50-talet. Östbergahöjden förtätades sedan ytterligare på 2000-talet. Mellan Stamgatan och Östbergahöjden kan man än idag se spår av den, före år 1673, enda landsvägen söderut från Stockholm.

Området står under 2020-talet för ytterligare utbyggnad och förtätning i samband med stadsutveckling av Östberga, utbyggnad av årstafältet och tunnelbana till Östberga. Tunnelbanan planeras vara i trafik år 2035. Utbyggnaderna kommer att leda till bättre kollektivtrafik, fler skolor, sammanhängande bebyggelse med Årsta och en kvarvarande park, lekpark, kolonilotter, sim- och idrottshall mm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. (Bostadsrättstillägg ingår ej utan betalas av boende.)

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Emma Karlsson	Ordförande
Pilar Anturi	Ledamot
Anitha Ulfberg	Sekreterare
Stefan Persson	Ledamot - avgått
'Jonas' Kareem	Ledamot
Hussein Abdullah	
Niclas Olsson	Suppleant
Eva Gyulai	Suppleant

VALBEREDNING

Två vakanta platser.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av två ordinarie styrelsemedlemmar i förening.

REVISORER

Anders Karlén Revisor (Moore Allegretto Revision
KB)

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma 2022 hölls 2022-04-27. Styrelsen har under verksamhetsåret 2022 haft 11 protokollförda sammanträden.

TIDIGARE UTFÖRDA STÖRRE UNDERHÅLL

2011	Stambyte
2017	Nytt tak på gamla miljörummen vid entreerna
2017	Helreovering av miljöstugan
2017-2018	Takreovering
2017-2018	Installation av solceller
2021	Spolning av dagvattenledningar mellan hus

PLANERADE UNDERHÅLL SOM SKETT UNDER VERKSAMHETSÅRET

Entreprenaden startade i mars 2022 och planeras vara helt avslutad i maj 2023.

Fasadrenovering, dvs ny putsning av fasad, byte av detaljer som räcken, samt tilläggsisolering av gavelväggar på samtliga tre hus. Har utförts i samband med utbyggnad av balkonger (se väsentliga händelser nedan). Entreprenaden har skötts av BVS Stockholm AB och bevakats från föreningens sida av Projektledarna Bygg & Fastighet.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning

Försäkring fastigheter

Långgivare, bostadslån

Arrende tomträtt Ätten4

Förvaltning av utemiljö. Sommar- och vinterskötsel inklusive snöröjning.

Fastighetsskötsel, rondering av byggnader, inklusive kulvertar, tekniska installationer

Felanmälan, fastighetsfrågor

Ventilation

Skötsel av Aptus-system, nyckelbrickor, porttelefon

Hissar, service

Lokalvård (städning av trapphus)

Solceller, skötsel

Elmätare

Brandskyddskontroll

Bredbandsuppkoppling samtliga lägenheter

Sophämtning, hushållssopor, kompost

Nabo Group AB

Länsförsäkringar Stockholm AB

Swedbank AB

Stockholms stad Exploateringskontoret

Växthuset Utveckling AB

Växthuset Utveckling AB

Växthuset Utveckling AB

Växthuset Utveckling AB

AB Byggbeslag Lås & Säkerhet

Stockholms Hiss & Elteknik AB

Olsson Städ & Konsult AB

Swede Energy Power Solutions AB

Stockholm Exergi AB

Brandsäkra Norden AB

Telenor Sverige AB

Ahlsell Sverige AB

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Förbättringsarbeten har skett i form av utbyggnad av balkonger genom förlängning av betongplattorna med 50 cm ut från huskropparna, installation av elluttag samt inglasning med vikbara golv/tak-glas på samtliga balkonger. Entreprenaden utfördes i samband med planerat underhåll av fasader och tilläggsisolering (se sektion planerade underhåll ovan) av BVS Stockholm AB under ledning från föreningens sida av Projektledarna Bygg & Fastighet AB. Entreprenaden startade i mars 2022 och planeras vara helt avslutad i maj 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 354 555	4 248 147	4 229 708	4 270 621	4 224 566
Resultat efter fin. poster	-961 614	-917 546	-754 334	-78 702	-347 036
Soliditet, %	29	44	40	39	39
Yttre fond	1 631 285	1 367 285	1 103 285	839 285	634 190
Taxeringsvärde	99 000 000	88 000 000	88 000 000	88 000 000	68 365 000
Bostadsyta, kvm	5 808	5 808	5 808	5 808	5 808
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	630	606	608	610	610
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 356	6 224	6 866	6 917	6 969
Genomsnittlig skuldränta, %	1,94	1,64	1,66	1,66	1,66
Belåningsgrad, %	110,58	59,42	64,28	63,98	63,28

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	26 602 143	-	-	26 602 143
Upplåtelseavgifter	8 660 820	-	-	8 660 820
Fond, yttre underhåll	1 367 285	-	264 000	1 631 285
Balanserat resultat	-6 922 319	-917 546	-264 000	-8 103 865
Årets resultat	-917 546	917 546	-961 614	-961 614
Eget kapital	28 790 383	0	-961 614	27 828 770

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 103 865
Årets resultat	-961 614
Totalt	-9 065 478

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	297 000
Balanseras i ny räkning	-9 362 478
	-9 065 478

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
	2		
Nettoomsättning		4 354 555	4 248 147
Rörelseintäkter		157 377	62 324
Summa rörelseintäkter		4 511 932	4 310 471
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-2 601 876	-2 663 825
Övriga externa kostnader	7	-223 957	-287 963
Personalkostnader	8	-277 910	-272 546
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 381 440	-1 381 440
Summa rörelsekostnader		-4 485 183	-4 605 774
RÖRELSERESULTAT		26 749	-295 302
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 097	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-990 459	-622 244
Summa finansiella poster		-988 362	-622 244
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-961 614	-917 546
ÅRETS RESULTAT		-961 614	-917 546

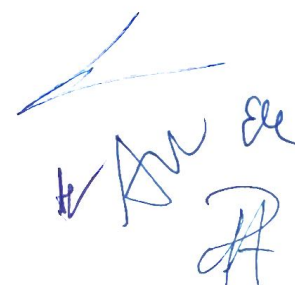


Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	59 644 876	60 837 496
Maskiner och inventarier	11	958 880	1 147 700
Pågående projekt		25 076 435	265 164
Summa materiella anläggningstillgångar		85 680 191	62 250 360
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		85 680 191	62 250 360
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 014	33 924
Övriga fordringar	12	224	205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	309 890	287 080
Summa kortfristiga fordringar		327 128	321 209
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 947 732	3 231 415
Summa kassa och bank		8 947 732	3 231 415
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 274 860	3 552 624
SUMMA TILLGÅNGAR		94 955 051	65 802 984

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 262 963	35 262 963
Fond för yttre underhåll		1 631 285	1 367 285
Summa bundet eget kapital		36 894 248	36 630 248
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 103 865	-6 922 319
Årets resultat		-961 614	-917 546
Summa fritt eget kapital		-9 065 478	-7 839 865
SUMMA EGET KAPITAL		27 828 770	28 790 383
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	64 256 250	13 050 000
Summa långfristiga skulder		64 256 250	13 050 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 700 000	23 100 000
Leverantörsskulder		451 994	203 223
Skatteskulder		13 206	8 886
Övriga kortfristiga skulder		19 399	23 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	685 433	627 171
Summa kortfristiga skulder		2 870 032	23 962 601
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 955 051	65 802 984



Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	3 231 415	4 251 545
Resultat efter finansiella poster	-961 614	-917 546
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 381 440	1 381 440
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	419 826	463 894
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 919	6 801
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	307 431	-144 766
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	721 338	325 928
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-24 811 271	-131 059
Kassaflöde från investeringar	-24 811 271	-131 059
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	2 510 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	29 806 250	-3 725 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	29 806 250	-1 215 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	5 716 317	-1 020 131
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 947 732	3 231 415

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ätten 4 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	1-10 %
Maskiner och inventarier	5-10 %
Fastighetsförbättringar	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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 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 kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	602 292	622 793
Hysesintäkter, lokaler	110 434	107 566
Hysesintäkter, p-platser	246 898	249 635
Årsavgifter, bostäder	3 317 737	3 193 664
Övriga intäkter	234 571	136 813
Summa	4 511 932	4 310 471

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	155 777	57 388
Fastighetsskötsel	25 967	233 933
Snöskottning	90 935	140 262
Städning	57 756	79 963
Trädgårdsarbete	47 761	0
Övrigt	713	62 750
Summa	378 909	574 296

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	83 169	0
Reparationer	146 305	176 881
Summa	229 474	176 881

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	207 645	109 636
Sophämtning	49 728	69 937
Uppvärmning	742 449	790 397
Vatten	167 802	149 857
Summa	1 167 624	1 119 827

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	259 816	171 886
Fastighetsförsäkringar	69 920	67 625
Fastighetsskatt	91 368	87 048
Kabel-TV	20 565	105 542
Självrisker	23 800	0
Tomträttsavgälder	360 400	360 720
Summa	825 869	792 821

	2022	2021
NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Förbrukningsmaterial	2 661	1 417
Juridiska kostnader	8 897	64 103
Kameral förvaltning	123 732	121 004
Konsultkostnader	0	2 250
Revisionsarvoden	15 000	15 000
Övriga förvaltningskostnader	73 668	84 189
Summa	223 957	287 963
	2022	2021
NOT 8, PERSONALKOSTNADER		
Löner, arbetare	30 000	30 000
Sociala avgifter	54 710	53 346
Styrelsearvoden	193 200	189 200
Summa	277 910	272 546
	2022	2021
NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER		
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	990 458	622 244
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	990 459	622 244



NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	71 332 860	71 332 860
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	71 332 860	71 332 860
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 495 364	-9 302 744
Årets avskrivning	-1 192 620	-1 192 620
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 687 984	-10 495 364
Utgående restvärde enligt plan	59 644 876	60 837 496
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	39 000 000
Summa	99 000 000	88 000 000
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 926 552	2 926 552
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 926 552	2 926 552
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 778 852	-1 590 032
Avskrivningar	-188 820	-188 820
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 967 672	-1 778 852
Utgående restvärde enligt plan	958 880	1 147 700
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	224	205
Summa	224	205

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	71 209	64 954
Försäkringspremier	65 719	63 945
Förvaltning	32 070	30 933
Kabel-TV	5 677	5 139
Räntor	5 157	1 822
Tomträtt	90 100	90 100
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 958	30 187
Summa	309 890	287 080

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank	2026-09-25	1,12 %	8 000 000	8 000 000
Swedbank	2027-03-25	2,61 %	8 000 000	8 000 000
Swedbank	2027-03-25	2,61 %	15 000 000	15 000 000
Swedbank	2026-08-25	0,93 %	3 500 000	3 500 000
Swedbank	2023-06-21	1,58 %	1 550 000	1 650 000
Swedbank	2025-04-25	2,90 %	14 925 000	
Swedbank	2025-08-25	3,87 %	7 481 250	
Swedbank	2025-12-22	2,54 %	7 500 000	
Summa			65 956 250	36 150 000

Varav kortfristig del

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

1 700 000

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	840	0
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
El	58 120	23 651
Fastighetsskötsel	0	11 346
Förutbetalda avgifter/hyror	391 970	349 123
Städning	0	1 645
Uppvärmning	110 647	113 210
Utgiftsräntor	46 256	46 319
Vatten	48 602	37 632
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 998	29 245
Summa	685 433	627 171

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	66 000 000	40 625 000
Summa	66 000 000	40 625 000

Underskrifter

Älvsjö, 2023 - 05 - 03

Ort och datum



Emma Sofia Karlsson

Ordförande



Pilar Anturi Bustos

Ledamot



Barbro Eivor Anita Ulfberg

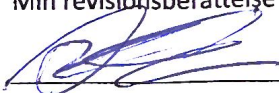
Sekreterare



Jonas Kareem Abdullah Hussein

Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05 - 04



Anders Karlén

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ätten 4
Org.nr 769607-4926

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ätten 4 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 4 för räkenskapsåret 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 4 maj 2023



Anders Karlén
Auktoriserad revisor