045894

Årsredovisning 2018

BRF ÄTTEN 4

769607-4926

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

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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 2001-09-11.

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

Fastigheten
Fastigheten innehar med tomträtt fastigheterna 3 hus, miljöstuga och Ätten 4 på adressen Sibbarpsgränd 23, 2tr i Älvsjö. Föreningen har 9 hyreslägenheter och 63 bostadsrätter om totalt 5 808 kvm och 19 lokaler om 150 kvm.

Försäkring
Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Francisco Casado	Ordförande
Joel Pettersson	Suppleant
Per Niclas Harry Olsson	Suppleant
Anitha Ulfberg	Sekreterare
David Holm	Ledamot
Stefan Persson	Ledamot
Carina Fredriksen	Ledamot

Revisorer

Eva Stein	Revisor	Allegretto Revision

Föregående föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-26.

Utförda historiska underhåll

2017	tak över entreerna
2017	nytt tak på gamla miljörummen vid entreerna
2017	helrenovering av miljöstugan

Planerade underhåll

2017-2018	pågående takrenovering, 3 hus
2017-2018	pågående solceller 3 hus

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Fastighetskötsel	Egen regi
Hissar	Man Kan Hiss AB
Lokalvård	Promiljö Service Eksogen AB
städning utemiljö och miljöstugan	Växthuset Utveckling AB
Tekniska installationer	Växthuset Utveckling AB
Trädgårdsskötsel och vinterväghållning	Växthuset Utveckling AB
Ventilation	Bravida

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Installation av solceller på alla 3 hus, och takrenovering i dessa hus.

Medlemsinformation
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 85 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	**2017**	**2016**	**2015**
Nettoomsättning	4 225	4 201	4 078	4 043
Resultat efter fin. poster	-347	-382	-422	-744
Soliditet, %	39	40	40	43

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	25 806	-	-	25 806
Upplåtelseavgifter	5 147	-	-	5 147
Fond, yttre underhåll	429	-	205	634
Balanserat resultat	-4 422	-382	-205	-5 009
Årets resultat	-382	382	-347	-347
Eget kapital	***26 578***	***0***	***-347***	***26 231***

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 009
Årets resultat	-347
Totalt	**-5 356**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	205
Balanseras i ny räkning	-5 561
	-5 356

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		4 225	4 201
Rörelseintäkter		12	-0
Summa rörelseintäkter		***4 236***	***4 201***
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 190	-2 374
Övriga externa kostnader	7	-258	-187
Personalkostnader	8	-200	-171
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 276	-1 015
Summa rörelsekostnader		***-3 924***	***-3 747***
Rörelseresultat		**312**	**454**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-659	-836
Summa finansiella poster		***-659***	***-836***
Resultat efter finansiella poster		**-347**	**-382**
Årets resultat		**-347**	**-382**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	63 964	61 455
Maskiner och inventarier	11	1 764	1 972
Pågående projekt		0	1 187
Summa materiella anläggningstillgångar		***65 729***	***64 614***
Summa anläggningstillgångar		***65 729***	***64 614***
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		106	108
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	205	202
Summa kortfristiga fordringar		***312***	***311***
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 546	1 187
Summa kassa och bank		***1 546***	***1 187***
Summa omsättningstillgångar		***1 858***	***1 498***
Summa tillgångar		**67 587**	**66 111**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 953	30 953
Fond för yttre underhåll		634	429
Summa bundet eget kapital		***31 587***	***31 382***
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 009	-4 422
Årets resultat		-347	-382
Summa fritt eget kapital		***-5 356***	***-4 804***
Summa eget kapital		***26 231***	***26 578***
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	40 225	38 525
Summa långfristiga skulder		***40 225***	***38 525***
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		250	200
Leverantörsskulder		317	244
Skatteskulder		4	2
Övriga kortfristiga skulder		20	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	539	546
Summa kortfristiga skulder		***1 131***	***1 008***
Summa eget kapital och skulder		**67 587**	**66 111**

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Likvida medel vid årets början	**1 187**	**2 038**
Resultat efter finansiella poster	-347	-382
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 276	1 015
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	**929**	**633**
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1	-79
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	73	-18
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	**1 001**	**536**
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-2 391	-1 187
Kassaflöde från investeringar	**-2 391**	**-1 187**
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	1 750	-200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**1 750**	**-200**
Årets kassaflöde	**359**	**-851**
Likvida medel vid årets slut	**1 546**	**1 187**

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
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
Hyresintäkter, bostäder	732	726
Hyresintäkter, lokaler	99	84
Hyresintäkter, p-platser	253	259
Intäktsreduktion	-20	-12
Årsavgifter, bostäder	3 120	3 120
Övriga intäkter	53	25
Summa	***4 236***	***4 201***

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	61	11
Fastighetsskötsel	214	287
Snöskottning	102	4
Städning	84	50
Trädgårdsarbete	0	49
Övrigt	0	6
Summa	***460***	***407***

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	107	363
Summa	***107***	***363***

Not 5, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	110	92
Sophämtning	61	49
Uppvärmning	736	757
Vatten	146	134
Summa	***1 052***	***1 032***

Not 6, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	29	22
Fastighetsförsäkringar	62	55
Fastighetsskatt	100	98
Kabel-TV	19	26
Tomträttsavgälder	360	360
Övrigt	0	10
Summa	***571***	***571***

Not 7, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	1	13
Juridiska kostnader	2	0
Kameral förvaltning	110	110
Revisionsarvoden	15	15
Övriga förvaltningskostnader	130	49
Summa	***258***	***187***

Not 8, Personalkostnader	2018	2017
Löner, arbetare	25	29
Sociala avgifter	39	33
Styrelsearvoden	134	110
Övriga arvoden	1	0
Summa	***200***	***171***

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	659	836
Summa	***659***	***836***

Not 10, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	67 333	67 333
Årets inköp	3 578	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	70 912	67 333
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 878	-5 071
Årets avskrivning	-1 069	-808
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 947	-5 878
Utgående restvärde enligt plan	**63 964**	**61 455**
I utgående restvärde ingår mark med	*0*	*15 750*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 365	42 365
Taxeringsvärde mark	26 000	26 000
Summa	***68 365***	***68 365***

Not 11, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 927	2 927
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 927	2 927
Ingående ackumulerad avskrivning	-955	-747
Avskrivningar	-207	-207
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 162	-955
Utgående restvärde enligt plan	**1 764**	**1 972**

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	7	7
Fastighetsskötsel	3	1
Försäkringspremier	57	56
Förvaltning	29	28
Kabel-TV	5	5
Räntor	2	2
Tomträtt	90	90
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	12
Summa	***205***	***202***

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2018-12-31	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
Swedbank	2021-02-25	1,55 %	1 750	1 850
Swedbank	2021-09-24	1,41 %	8 000	8 000
Swedbank	2022-09-23	1,83 %	8 000	8 000
Swedbank	2021-06-23	1,35 %	1 775	1 875
Swedbank	2022-09-23	1,83 %	15 000	15 000
Swedbank	2021-08-25	1,41 %	4 000	4 000
Swedbank	2023-06-21	1,58 %	1 950	
Summa			***40 475***	***38 725***
Varav amorteras inom 12 månader			*250*	

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	14	13
El	5	6
Förutbetalda avgifter/hyror	351	351
Uppvärmning	97	110
Utgiftsräntor	60	60
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	7
Summa	***539***	***546***

Not 15, Ställda säkerheter	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Totalt uttagna pantbrev	40 475	39 000
Summa	***40 475***	***39 000***

Underskrifter

Stockholm, 2019-04-10
Ort och datum

Francisco Casado
Ordförande

Barbro Eivor Anita Ulfberg
Sekreterare

David Holm
Ledamot

Stefán Persson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-14

Eva Stein
Aukt. revisor

Allegretto Revision

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 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 4 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 14 april 2019

Eva Stein
Auktoriserad revisor