Årsredovisning 2021

BRF ÄTTEN 4

769607-4926



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.

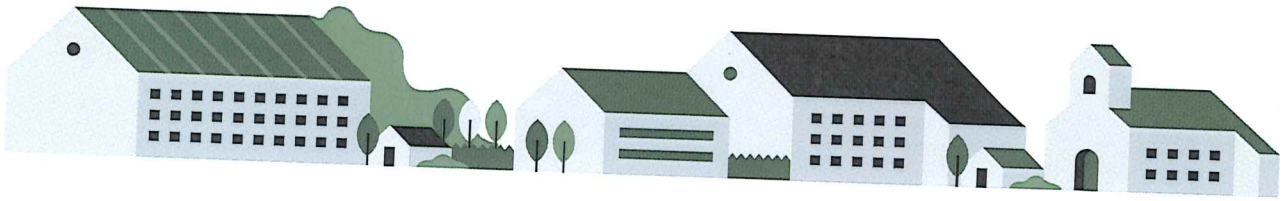
VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÄTTEN 4

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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



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. År 2007 erbjöds medlemmarna i föreningen att köpa sina lägenheter.

Mer information om föreningen finns på www.atten4.se

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholms stad.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

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 även utrustad med solceller på alla tre hustaken och som kan producera ca 110 000 kWh/år.

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

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.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Barbro Eivor Anita Ulfberg	sekreterare
Per Niclas Harry Olsson	suppleant
Stefan John Olov Persson	ledamot
Emma Karlsson	ledamot
Ergin Munoglu	ordförande
Pilar Anturi Bustos	ledamot
Carina Fredriksen	ledamot

VALBEREDNING

Eva Lindeman och Ia Hamn.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

REVISORER

Anders Karlén	Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2017	tak över entreerna
2017	nytt tak på gamla miljörummen vid entreerna
2017	helrenovering av miljöstugan
2017-2018	takrenovering
2017-2018	solceller
2021	spolning av dagvattenledningar mellan hus

PLANERADE UNDERHÅLL

2022-2023	fasadrenovering

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetskötsel	Egen regi
Hissar	Stockholms Hiss&Elteknik AB
Lokalvård	Olsson Städ och konsult
Solceller	Swede Energy
städning utemiljö och miljöstugan	Växthuset Utveckling AB
Tekniska installationer	Växthuset Utveckling AB
Trädgårdsskötsel och vinterväghållning	Växthuset Utveckling AB
Ventilation	Bravida

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

MEDLEMSINFORMATION

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	4 248 147	4 229 708	4 270 621	4 224 566	4 200 708
Resultat efter fin. poster	-917 546	-754 334	-78 702	-347 036	-381 909
Soliditet, %	44	40	39	39	40
Yttre fond	1 367 285	1 103 285	839 285	634 190	429 095
Taxeringsvärde	88 000 000	88 000 000	88 000 000	68 365 000	68 365 000
Bostadsyta, kvm	5 808	5 808	5 808	5 808	5 808
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	606	608	610	610	610
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 224	6 866	6 917	6 969	6 668
Genomsnittlig skuldränta, %	1,64	1,66	1,66	1,66	2,15
Belåningsgrad, %	59,42	64,28	63,98	63,28	63,01

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	26 181 317	-	420 826	26 602 143
Upplåtelseavgifter	6 571 646	-	2 089 174	8 660 820
Fond, yttre underhåll	1 103 285	-	264 000	1 367 285
Balanserat resultat	-5 903 985	-754 334	-264 000	-6 922 319
Årets resultat	-754 334	754 334	-917 546	-917 546
Eget kapital	**27 197 929**	**0**	**1 592 454**	**28 790 383**

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 922 319
Årets resultat	-917 546
Totalt	**-7 839 865**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	264 000
Balanseras i ny räkning	-8 103 865
	-7 839 865

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 248 147	4 229 708
Rörelseintäkter		62 324	27 870
Summa rörelseintäkter		**4 310 471**	**4 257 578**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-2 663 825	-2 374 887
Övriga externa kostnader	7	-287 963	-302 006
Personalkostnader	8	-272 546	-258 841
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 381 440	-1 410 718
Summa rörelsekostnader		**-4 605 774**	**-4 346 453**
RÖRELSERESULTAT		**-295 302**	**-88 875**
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-622 244	-665 459
Summa finansiella poster		**-622 244**	**-665 459**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-917 546**	**-754 334**
ÅRETS RESULTAT		**-917 546**	**-754 334**

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	60 837 496	62 030 116
Maskiner och inventarier	11	1 147 700	1 336 520
Pågående projekt		265 164	134 105
Summa materiella anläggningstillgångar		**62 250 360**	**63 500 741**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**62 250 360**	**63 500 741**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 924	36 718
Övriga fordringar	12	205	205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	287 080	291 087
Summa kortfristiga fordringar		**321 209**	**328 010**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 231 415	4 251 545
Summa kassa och bank		**3 231 415**	**4 251 545**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 552 624**	**4 579 555**
SUMMA TILLGÅNGAR		**65 802 984**	**68 080 296**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 262 963	32 752 963
Fond för yttre underhåll		1 367 285	1 103 285
Summa bundet eget kapital		**36 630 248**	**33 856 248**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 922 319	-5 903 985
Årets resultat		-917 546	-754 334
Summa fritt eget kapital		**-7 839 865**	**-6 658 319**
SUMMA EGET KAPITAL		**28 790 383**	**27 197 929**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	13 050 000	24 650 000
Summa långfristiga skulder		**13 050 000**	**24 650 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		23 100 000	15 225 000
Leverantörsskulder		203 223	397 645
Skatteskulder		8 886	6 726
Övriga kortfristiga skulder		23 321	22 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	627 171	580 914
Summa kortfristiga skulder		**23 962 601**	**16 232 367**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**65 802 984**	**68 080 296**

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	**4 251 545**	**2 575 222**
Resultat efter finansiella poster	-917 546	-754 334
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 381 440	1 410 718
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	**463 894**	**656 384**
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 801	-22 543
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-144 766	97 837
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	**325 928**	**731 678**
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-131 059	-555 355
Kassaflöde från investeringar	**-131 059**	**-555 355**
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	2 510 000	1 800 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-3 725 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 215 000**	**1 500 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-1 020 131**	**1 676 323**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 231 415**	**4 251 545**

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 1 459 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

	2021	2020
Hyresintäkter, bostäder	622 793	687 677
Hyresintäkter, lokaler	107 566	104 335
Hyresintäkter, p-platser	249 635	247 380
Årsavgifter, bostäder	3 193 664	3 153 378
Övriga intäkter	136 813	64 808
Summa	**4 310 471**	**4 257 578**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2021	2020
Besiktning och service	57 388	71 263
Fastighetsskötsel	233 933	235 027
Snöskottning	140 262	36 276
Städning	79 963	77 584
Trädgårdsarbete	0	6 675
Övrigt	62 750	38 750
Summa	**574 296**	**465 575**

NOT 4, REPARATIONER

	2021	2020
Reparationer	176 881	270 410
Ventilation	0	95 514
Summa	**176 881**	**365 924**

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2021	2020
Fastighetsel	109 636	80 082
Sophämtning	69 937	73 252
Uppvärmning	790 397	691 676
Vatten	149 857	119 615
Summa	**1 119 827**	**964 625**

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2021	2020
Bredband	171 886	29 324
Fastighetsförsäkringar	67 625	66 205
Fastighetsskatt	87 048	102 888
Kabel-TV	105 542	19 946
Tomträttsavgälder	360 720	360 400
Summa	**792 821**	**578 763**

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2021	2020
Förbrukningsmaterial	1 417	4 812
Juridiska kostnader	64 103	16 003
Kameral förvaltning	121 004	121 004
Konsultkostnader	2 250	3 750
Revisionsarvoden	15 000	15 000
Övriga förvaltningskostnader	84 189	141 437
Summa	**287 963**	**302 006**

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2021	2020
Löner, arbetare	30 000	25 000
Sociala avgifter	53 346	47 841
Styrelsearvoden	189 200	186 000
Summa	**272 546**	**258 841**

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	622 244	665 459
Summa	**622 244**	**665 459**

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	71 332 860	70 911 610
Årets inköp	0	421 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**71 332 860**	**71 332 860**
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 302 744	-8 118 899
Årets avskrivning	-1 192 620	-1 183 845
Utgående ackumulerad avskrivning	**-10 495 364**	**-9 302 744**
Utgående restvärde enligt plan	**60 837 496**	**62 030 116**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	39 000 000
Summa	**88 000 000**	**88 000 000**

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 926 552	2 926 552
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**2 926 552**	**2 926 552**
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 590 032	-1 363 159
Avskrivningar	-188 820	-226 873
Utgående ackumulerad avskrivning	**-1 778 852**	**-1 590 032**
Utgående restvärde enligt plan	**1 147 700**	**1 336 520**

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	205	205
Summa	**205**	**205**

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	64 954	64 354
Fastighetsskötsel	0	1 444
Försäkringspremier	63 945	61 812
Förvaltning	30 933	30 251
Kabel-TV	5 139	5 002
Räntor	1 822	2 090
Tomträtt	90 100	90 100
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 187	36 034
Summa	**287 080**	**291 087**

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Swedbank				1 550 000
Swedbank	2026-09-25	1,12 %	8 000 000	8 000 000
Swedbank	2022-09-23	1,83 %	8 000 000	8 000 000
Swedbank				1 575 000
Swedbank	2022-09-23	1,83 %	15 000 000	15 000 000
Swedbank	2026-08-25	0,93 %	3 500 000	4 000 000
Swedbank	2023-06-21	1,58 %	1 650 000	1 750 000
Summa			**36 150 000**	**39 875 000**
Varav kortfristig del			23 100 000	

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 2022 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
El	23 651	9 503
Fastighetsskötsel	11 346	9 989
Förutbetalda avgifter/hyror	349 123	351 274
Städning	1 645	1 604
Uppvärmning	113 210	91 349
Utgiftsräntor	46 319	58 817
Vatten	37 632	35 106
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 245	8 272
Summa	**627 171**	**580 914**

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	40 625 000	40 625 000
Summa	**40 625 000**	**40 625 000**

Underskrifter

Ålvsjö, 2022 - 03 - 28
Ort och datum

Barbro Eivor Anita Ulfberg
Sekreterare

Stefan John Olov Persson
Ledamot

Emma Karlsson
Ledamot

Ergin Munoglu
Ordförande

Pilar Anturi Bustos
Ledamot

Carina Fredriksen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 05

Anders Karlén
Auktoriserad revisor

MOORE

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 2021.

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 2021-12-31 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.

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2021-04-29 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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:

Registered in England No. 02215276. Registered office as above.
Member firms in principal cities throughout the world.

- 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 2021 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 5 april 2022

Anders Karlén
Auktoriserad revisor