

Årsredovisning för

Brf Ätten 3

769607-2003

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ätten 3, 769607-2003, får härmed avge årsredovisning för 2015-01-01 - 2015-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades formellt 2001-04-25 och föreningens registreringsdatum hos Bolagsverket är 2001-05-31. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2007-09-13 och aktuella stadgar registrerades 2014-07-17 hos Bolagsverket.

Historik

Redan på våren 2002, den 28 mars beslöt medlemmarna i Brf Ätten 3 med god marginal på köpstämman, att köpa fastigheten av Svenska Bostäder. Köpekontrakt skrevs med Svebo på försommaren samma år.

Från och med 1 april 2002 gällde den nya stopplagen som den dåvarande regeringen genomfört. Köpet stoppades då av Länsstyrelsen som inte gav sitt medgivande till fastighetsförvärvet. Länsstyrelsens beslut överklagades senare till Boverket, som då var högsta instans enligt svensk lag. Även Boverket nekade oss på tveksamma grunder till att få köpa fastigheten.

Med hjälp av Centrum för Rättvisa och deras jurist Gunnar Strömmer startade en lång överklagandeprocess inom svenskt rättssystem. Den slutade med att Boverkets beslut att neka oss köp av fastigheten underkändes. Ärendet gick tillbaka till Boverket som då skulle ompröva sitt tidigare beslut. Efter mycket lång tid och ytterligare ett regimskifte i Stockholms Stadshus, kom beskedet från Boverket att de godkänner köpet, som vi nu har genomfört en andra gång.

Fastighetsförvärv

Fastigheten Ätten 3 förvärvades från Svenska Bostäder, köpebrevet undertecknades den 21 januari 2008 med tillträde samma dag.

Förvaltningsobjekt

Föreningen innehar tomträtt till samt förvaltar fastigheten Ätten 3, i Stockholms kommun och län. Fastigheten Ätten 3 har blivit K-märkt under 2008 av Stockholms Stadsmuseum. K-märkningen är grön, vilket innebär att fastigheten har bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Detta medför att Stockholms Stadsmuseum alltid bör tillfrågas före om-, till- och andra byggnationsarbeten som kräver bygglov.

Föreningens fastighet är bebyggd med 3 st bostadshus uppförda 1967, innehållande 72 st lägenheter (BOA 5 844 kvm), fr o m december 2014 innehållande 75 st lägenheter (BOA 5 985 kvm) och 1 st föreningslokal med tillgång till WC och dusch. Fastigheten innehåller även ett antal mindre förråd som hyrs ut till medlemmar.

Av föreningens 75 st bostadslägenheter upplåts vid årsskiftet 64 st med bostadsrätt och 11 st med hyresrätt.

Parkeringsplatser

Föreningen har idag 14 st parkeringsplatser (varav 4 st utrustade med eluttag) för uthyrning. För tillfället är det väntelista som gäller och det är 22 boende som står på tur.

Förvaltning

Fastighetsförvaltning har NKG Tryggfastighet AB ansvarat för.
Ekonomisk förvaltning har RedKom i Stockholm AB ansvarat för.

Snöröjning

Inför vintersäsongen 2013/14 slöts ett avtal med Växthuset Utveckling AB om snöröjning, skottning och sandning mm för Brf Ätten 3 och samfälligheten. För samfälligheten (gatan Förlandagränd exklusive gatan upp till vår vändplan) fördelas kostnaden mellan Brf Ätten 3, Brf Ätten 2 och Brf Årsta Blick enligt följande: Ätten 2 - 36/135, Ätten 3 - 72/135 och Årsta Blick 27/135.

Gräsklippning

Förvaltningsservice AB ansvarade som tidigare säsong för gräsklippningen. De fick även uppdraget att klippa samtliga buskar.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Länsförsäkringar gäller fullvärde.

Stadgeenlig besiktning

Kontrollbesiktning av föreningens hissar har utförts under april 2015 av Dekra Industrial AB.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Pierre Leijon	Ledamot, ordförande
Haig Jarjian	Ledamot, sekreterare
Ahmed Marrakchi	Ledamot
André Rönström	Ledamot
Jenny Bohlin	Ledamot
Anitha Sedefors	Suppleant
Ann-Mari Odeheim	Suppleant

Valberedning

Helen Utterström	Valberedning
Boushra Altaie	Valberedning
Terje Svenkerud	Valberedning

Revisor

Eva Stein	Auktoriserad revisor
-----------	----------------------

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Arvoden

Styrelsen har haft ett arvode på 350 kr/person/protokollfört styrelsemöte samt dessutom ett engångsarvode på 1.300 kr per lägenhet och år vilket innebär 97.500 kr som fördelats inom styrelsen.

Arvodet till föreningens revisor som är auktoriserad sker löpande.

Arvode för projektgrupper m m

Ett enormt arbete läggs ned i olika arbetsgrupper. För att få folk att ställa upp beslutar styrelsen om ett arvode till varje stort projekt att fördelas inom gruppen. Arvodet sätts i förhållande till projektets storlek och hur mycket arbete man lägger ned, tar ledigt från ordinarie jobb etc.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Investeringar

Färdigställda projekt under 2014

- Byte av rör mellan husen
- Tätningar av taken
- Hissar
- Förenings lokal
- 3 st nya lägenheter
- Montering och installation av magnet-/partikelfilter i värmecentralen ✓

Dagislokalen

Ombyggnaden av dagislokalen blev till 3 lägenheter, 2 tvåor och 1 etta samt möteslokal och kontor för föreningen. Samtliga lägenheter såldes via mäklare. Försäljningsintäkterna och kostnaderna jämnade ut varandra.

Hissar

De nya hissarna är installerade och är i drift. Arbetet slutfördes mot slutet av 2014.

Renovering av huskropparna

Under 2014 fick vi igenom bygglovet för renovering av fasader, fönster, trapphus, tak och markarbeten. Offertförfrågningar gick ut under 2014. Projektet påbörjades med Hus 1 i början av juni 2015 och blev till 80 % klart i december 2015. Det som är kvar är markarbeten och dränering under portentrén intill källarväggen.

Planerade investeringar under kommande år

Renovering av huskropparna

På grund av konsultmissar och dålig arbetsplanering har en försening av entreprenaden uppstått. Föreningens förhoppning är att arbetet med Hus 2 och 3 påbörjas under våren 2016 och i så fall kan hela entreprenaden vara klar och färdigställd i slutet av 2016.

Planerade projekt

- Uteplatser med grillmöjlighet
- Behållare under jord för hushållssopor

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2015 uppgår till 83 st (64 st bostadsrättslägenheter).

Överlåtelser av bostadsrätter

Under året har 7 st lägenhetsöverlåtelser (varav alla genom försäljning) skett samt inga lägenhetsupplåtelser.

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda sammanträden. Förutom styrelsemöten pågår hela tiden mail- och telefonkontakter med styrelsen i olika frågor.

Hemsida

Föreningen startade upp en hemsida som togs i bruk i början av 2010. En förändring gjordes i början av 2014 och den gamla stängdes då ned. Hemsidan är lösenordskyddad och uppdelad på 3 nivåer vilka ger olika behörigheter. Nivåerna är styrelse, medlem och hyresgäst.

Gruppanslutning bredband/TV/Telefoni

Föreningen har avtal med Com Hem AB om gruppanslutning för bredband/TV/Telefoni fr o m 1 december 2010. Efter stadgeändring 2011 betalar alla medlemmar fr o m 1 juli 2011 en avgift på 236 kr/månad oavsett om man nyttjar tjänsterna eller ej.

Försäljning och upplåtelse av hyreslägenheter

Föreningen har sålt och upplåtit 2 st hyreslägenheter under 2014.

Föreningslokal

Föreningslokalen var färdigbyggd i december 2014. Lokalen är utrustad med ett kök utan ugn och spishäll. 7 bord och 16 stolar finns i lokalen. WC/dusch finns i korridoren som öppnas med samma nyckel som lokalen.

Uthyrning av källarlokal

I fastigheten finns flera källarförråd och några av dessa hyrs ut till våra medlemmar. Haig Jarjian ansvarar för uthyrningen. ✓

Medlemskap i Bostadsrätterna

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna där man bland annat kan få hjälp med diverse viktiga frågor. Information finns på deras hemsida www.bostadsratterna.se.

Vårstädning

Föreningen hade en gemensam städdag lördagen den 23 maj 2015 då vi även planterade blommor. En container hyrdes in så att alla kunde slänga sina grovsopor i mån av plats. Dagen avslutades med korvgrillning utanför lokalen. Under hösten arrangerades ingen städdag.

Sopor

Vi har 1 st miljöstuga där vi har möjlighet att sopsortera. Det är viktigt att vi gör rätt. Om det felsorteras så medför det en merkostnad för oss boende i föreningen.

Tänk också på att inte lägga in grovsopor eller annat skräp i miljöstugan och källargångar. Det är viktigt att man lägger i rätt kärl samt viker ihop kartonger och ej ställer något på golvet. I annat fall får vi begära extra tömning av grovsopor vilket är dyrt. Litet eller stort så blir det en merkostnad på tusentals kronor för oss boende i föreningen. Grovsoporna får man åka bort med till kommunens återvinningscentral.

Styrelsen arbetar hela tiden med att få ner kostnader. Så det bästa vi boende kan bidra med är att sortera rätt och hålla snyggt och rent så vi slipper merkostnader. Då kan vi använda dessa pengar till att göra föreningen än mer trivsamt.

Årsavgifter medlemmar

Under 2014 ändrade föreningen andelstalen för att få lika andelstal för samma storlek av lägenhet. Detta beslutades på en extra årsstämma samt på föregående ordinarie årsstämma.

Hyreshöjning hyresgäster

Efter förhandlingar mellan Bostadsrätterna och Hyresgästföreningen träffades en överenskommelse om en höjning på 1,2 % fr o m 2015-01-01.

Slutord

Styrelsen tackar alla medlemmar samt övriga berörda för ett gott samarbete under året.

Flerårsöversikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	Belopp i kr 2011-12-31
Nettoomsättning	4 295 677	4 173 964	4 156 155	4 132 126	3 897 608
Resultat efter finansiella poster	-141 463	-779 905	-370 296	-290 419	-791 142
Soliditet i %	47,8	47,8	45,5	44,9	45,3
Kassalikviditet i %	93,6	364,5	151,8	293,4	668,5
Lån/kvm bostadsyta	6 516	6 674	5 818	5 818	5 818
Räntekostnad lån/kvm	132	177	182	191	217
Genomsnittsränta i %	2,0	2,7	3,1	3,3	3,7
Elkostnad/kvm	15	16	16	14	16
Värmekostnad/kvm	116	120	126	134	135
Vattenkostnad/kvm	25	25	25	26	20
Kommunal fastighetsavgift/lgh	1 243	1 217	1 210	1 365	1 302

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

✓

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-3 182 169
Årets resultat	-141 462
Summa fritt eget kapital	-3 323 631
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att:	
planmässig avsättning till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna görs med	-
i ny räkning överföres	-3 323 631
	-3 323 631

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

✓

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Föreningens intäkter	2	4 295 875	4 181 619
		4 295 875	4 181 619
Föreningens kostnader			
Reparations- och underhållskostnader		-283 680	-607 998
Driftskostnader	3	-2 092 919	-2 300 778
Kommunal fastighetsavgift och fastighetskatt		-94 385	-100 284
Personalkostnader	4	-205 737	-153 432
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8	-973 626	-768 780
Rörelseresultat		645 528	250 347
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		598	3 376
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-787 589	-1 033 628
Resultat efter finansiella poster		-141 463	-779 905
Resultat före skatt		-141 463	-779 905
Årets resultat	6	-141 463	-779 905

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	74 106 503	67 040 339
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 755 885	1 833 217
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	-	753 699
		75 862 388	69 627 255
Summa anläggningstillgångar		75 862 388	69 627 255
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		34 690	64 844
Aktuell skattefordran		4 093	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	218 008	226 682
		256 791	291 526
Kassa och bank		821 917	3 489 143
Summa omsättningstillgångar		1 078 708	3 780 669
SUMMA TILLGÅNGAR		76 941 096	73 407 924

✓

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		25 665 441	25 195 519
Upplåtelseavgifter		14 447 238	11 357 465
		<u>40 112 679</u>	<u>36 552 984</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 402 264	-2 031 968
Vinst eller förlust föregående år		-779 905	-370 296
Årets resultat	14	-141 463	-779 905
		<u>-3 323 632</u>	<u>-3 182 169</u>
Summa eget kapital		<u>36 789 047</u>	<u>33 370 815</u>
Långfristiga skulder	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		39 000 000	39 000 000
		<u>39 000 000</u>	<u>39 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		528 678	386 764
Skatteskulder		-	1 841
Övriga kortfristiga skulder		29 174	11 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	594 197	636 681
		<u>1 152 049</u>	<u>1 037 109</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>76 941 096</u>	<u>73 407 924</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar, pantbrev i fast egendom	39 600 000	39 600 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

✓

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna upplysningar

De redovisningsprinciper som tillämpats, är oförändrade jämfört med föregående år och överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1968.
Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2015 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 243 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0.3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22%.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Materiella Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme och grund, ombyggnad av lokal till lägenheter, ventilation och stambyte, tak, fasad och fönster, säkerhetsdörrar, markanläggningar, hissar och undercentral, portpassersystem.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme och grund	100
Ombyggnad av lokal till lägenheter, ventilation och stambyte	50
Tak, fasad och fönster	50
Säkerhetsdörrar	40
Markanläggningar	20
Hissar och undercentral	20
Portpassersystem	10
Inventarier	5-10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

✓

Not 2 Föreningens intäkter

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	3 176 039	3 037 011
Hysesintäkter bostäder	809 676	834 048
Hysesintäkter förråd	35 991	39 454
Hysesintäkter P-platser	68 050	68 400
Hysesintäkter Bredband	205 921	195 050
Övriga intäkter	198	7 656
Summa	4 295 875	4 181 619

Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	59 961	79 036
Städning	57 453	51 372
Fastighetsel	87 080	93 095
Uppvärmning	691 390	703 119
Vatten och avlopp	151 971	148 913
Sophämtning	67 368	59 881
Fastighetsförsäkring	47 877	44 018
Tomträttsavgäld	370 900	370 900
Kabel-TV och fiberanslutning	241 564	233 035
Övriga förvaltningskostnader *	126 829	130 721
Övriga avgifter	31 301	133 277
Övriga driftskostnader	17 899	45 096
Trädgårdsskötsel, yttre städning och snöröjning	141 326	208 315
Summa	2 092 919	2 300 778

* I beloppen ingår revisionsarvode
Allegretto Revision AB

15 625 12 500

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015	2014
Arvoden förtroendevalda	126 550	116 750
Löner och andra ersättningar	30 000	-
Sociala kostnader	49 187	36 682
	205 737	153 432

Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	2015	2014
Räntekostnader, fastighetslån	787 589	1 033 628
Summa	787 589	1 033 628

Not 6 Analys av årets resultat

	2015	2014
Årets resultat	-141 463	-779 905
Avskrivningar ej likviditetspåverkan	973 626	768 780
	832 163	-11 125

✓

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	48 384 175	46 782 112
-Nyanskaffningar	13 544 513	7 225 221
Vid årets slut	61 928 688	54 007 333
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 466 994	-2 739 378
-Årets avskrivning	-855 191	-722 426
Vid årets slut	-4 322 185	-3 461 804
Utgående planenligt restvärde byggnader	57 606 503	50 545 529
Varav mark		
Föreningen innehar tomträtt		
Anskaffningsvärdet beräknat till 40% av köpeskillingen	16 500 000	16 500 000
Redovisat värde vid årets slut	74 106 503	67 045 529
Taxeringsvärden byggnader	36 064 000	34 831 000
Taxeringsvärden mark	23 652 000	23 235 000
	59 716 000	58 066 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 001 540	555 808
-Nyanskaffningar	41 103	1 445 732
	2 042 643	2 001 540
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-168 323	-121 969
-Årets avskrivning	-118 435	-46 354
	-286 758	-168 323
Redovisat värde vid årets slut	1 755 885	1 833 217

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	753 699	1 558 076
Omklassificeringar	-753 699	-1 401 791
Investeringar	-	597 414
Redovisat värde vid årets slut	-	753 699

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	92 725	92 725
Förutbetald fastighetsförsäkring	48 027	47 877
Förutbetald kommunikation, Com Hem och Stokab	60 137	60 137
Övriga förutbetalda kostnader	17 119	28 069
	218 008	228 808

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 195 519	11 357 465	-	-2 402 264	-779 905
Resultatdisposition				-779 905	779 905
Sålda lägenheter	469 922	3 089 773			
Årets resultat					-141 463
Utgående balans	25 665 441	14 447 238	-	-3 182 169	-141 463

Ingen reservering/fianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett enligt stämmobeslut.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank Hypotek AB (publ)				
fastighetslån nr 2852088901	3,520	2016-10-25	9 000 000	9 000 000
fastighetslån nr 2850445145	0,924	2016-03-28	16 000 000	16 000 000
fastighetslån nr 2852088885	2,260	2019-09-25	9 000 000	9 000 000
fastighetslån nr 2854485444	1,023	2016-01-28	5 000 000	5 000 000
			39 000 000	39 000 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (motsvarande den del som skall amorteras under år 2016 (år 2015))			-	-
			39 000 000	39 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntor avseende fastighetslån	136 041	148 178
Förutbetalda hyror och avgifter	328 836	287 580
Upplupna fjärrvärmekostnader	92 171	105 405
Upplupen fastighetsel	9 263	8 939
Övriga upplupna kostnader	15 385	74 155
Beräknat arvode för revision	12 500	12 500
	594 196	636 757

Not 14 Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		-141 463	-779 905
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet		973 626	768 780
Likviditet från resultat		832 163	-11 125
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		34 735	-13 187
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		114 940	-122 805
		149 675	-135 992
Akkumulerad likviditet från rörelsen		981 838	-147 117
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-7 208 759	-7 866 576
Upplåtelser av lägenheter (insats + upplåtelseavgift)		3 559 695	5 021 000
Upptagna lån		-	5 000 000
Likviditet från investeringar och lån		-3 649 064	2 154 424
Årets kassaflöde		-2 667 226	2 007 307
Likvida medel vid årets början		3 489 143	1 481 836
Likvida medel vid årets slut		821 917	3 489 143

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Underskrifter

Stockholm 2016-04-06


Pierre Leijon
Ordförande


Jenny Bohlin


Haig Jarjian

Andre Rönström

Ahmed Marrakchi


Min revisionsberättelse har avgivits 2016-04-30


Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Ätten 3
Org.nr 769607-2003

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Ätten 3 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 31 december 2015 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. ✓

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ätten 3 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2016-04-30



Eva Stein
Auktoriserad revisor