



Org Nr: 769607-7317

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2

Org.nr: 769607-7317

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2**

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2021-01-01 - 2021-12-31

**Verksamheten****Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

**Föreningens fastigheter**

Föreningen innehar tomträtt samt förvaltar fastigheten Ättegrenen 2 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	69	5 437
Hysesrätter	7	645
Lokaler	14	355
Parkeringar och garageplatser	16	0

Föreningens fastighet är byggd år 1968. Värdeår 2008.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring

**Samfällighet/gemensamhetsanläggning**

Föreningen har ett gemensamhetsavtal gällande spillvattenanläggning med Brf Ättegrenen 1.

Beskrivning av samfällighetens verksamhet: Gemensamt avlopp ut till närmast gata.

Föreningens andel är 50 %

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret****Årsavgifter**

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

**Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret**

Förening har under året installerat Bergvärme och helt sagt upp fjärrvärmerna. Installationen avslutades vecka 1 2021. Bygglov har skickats in för ombyggnad av lokaler i fastigheten Älvsåkersgränd 27 för ombyggnad till 3 st lägenheter, beräknas var klar under 2021. Bygglovsansökan har även gått in gällande betongreparationer för loftgångar, källare och balkonger. Ännu ej godkänt men beräknas påbörjas under 2021.

Gällande tidigare fönsterinstallationer så genomförs, just nu, garantireparationer, påbörjats i en av tre fastigheter.

Föreningen har i oktober godkänt ett bud om 1.075.000 kr från SPU-Gruppen om försäljning av en tidigare lokal för ombyggnad till 3 st lägenheter, för färdigställande under 2022.

**Pågående eller framtida underhåll**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Utomhus	Borrat för bergvärme, avslutat jan 2021
2021	Entréportar	Reparation omfattande läckage portar avslutat 2021
2021	Loftgångar/balkonger	Bygglov inskickat, extra stämma beslutat om reparation betongskador loftgångar samt breddning och inglasning balkonger
2021	Källare hus 27:an	Bygglov godkänt, råyta inkl bygglov sålt. Byggnation startar jan 2022

**Tidigare genomfört underhåll**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Avslutat		Uppfräschning gårdar
Avslutat		Ventilation
Avslutat		Nya fönster i samtliga lägenheter, garantireparationer pågår

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2****Stämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01. Vid stämman deltog 30 medlemmar varav 30 var röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls 2021-08-31 där 33 medlemmar närvarade, alla med rösträtt.

**Styrelse**

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-06-01 haft följande sammansättning:

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
Britt Kelsey	Ordförande
Admun Edmon Riad	Ledamot
Yelda Hadodo	Sekreterare
Anna Rosquist	HSB-ledamot
Mike Jarjian	Ledamot
Åsa Valdemarsson	Suppleant
Lilit Vahanyan	Suppleant
Björn Liljeroth	Ledamot

Under perioden från stämman 2021-06-01 har styrelsen haft följande sammansättning:

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
Britt Kelsey	Ordförande
Yelda Hadodo	Ledamot
Mike Jarjian	Ledamot
Björn Liljeroth	Ledamot
Axel Kelsey	Ledamot
Anna Rosquist	HSB-Ledamot
Lilit Vahanyan	Ledamot (1 juni-31 okt 21)
Åsa Valdemarsson	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Yelda Hadodo, Britt Kelsey och Björn Liljeroth.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

**Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Britt Kelsey, Yelda Hadodo, Björn Liljeroth och Mike Jarjian. Teckning sker två i förening.

**Revisorer**

Patric Söderbergh Föreningsvald ordinarie  
Borevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Representanter vid HSB:s fullmäktige**

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Jorge.

**Valberedning**

Valberedningen består av Kawe Khezri och Robin Galmin.

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2****Underhållsplan**

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-09-21.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

**Hållbarhet****Ekonomi**

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningvävt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

**Miljö**

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

**Social**

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

**Medlemsinformation****Medlemmar**

Föreningen hade 90 (89) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 2 (11) överlåtelser skett.

**Flerårsöversikt****Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen**

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	176	200	184	157	104
Skuldsättning, kr/kvm	5 719	5 902	5 956	6 001	6 670
Räntekänslighet, %	10%	10%	10%	10%	11%
Energikostnad, kr/kvm	219	181	186	190	187
Driftskostnad, kr/kvm*	502	529	507	529	588
Årsavgifter, kr/kvm	716	722	716	719	715
Totala intäkter, kr/kvm*	732	1 166	761	772	790

\*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2**

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	4 713	5 007	4 837	4 903	5 004
Resultat efter finansiella poster i tkr	-583	1 827	-421	-1 308	-6 785
Soliditet %	56%	55%	53%	52%	50%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

**Förklaring av nyckeltal****Sparande till framtida underhåll**

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

**Belåning, kr/kvm**

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

**Räntekänslighet**

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Energikostnader**

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

**Totala driftkostnader**

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

**Årsavgift**

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrätts andelsvärde.

**Totala intäkter**

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2****Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		4 712 561
Rörelsekostnader	-	4 971 642
Finansiella poster	-	323 718
Extraordinära poster	+/-	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-582 798</b>
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 713 612
<b>Årets sparande</b>		<b>1 130 814</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>176</b>

**Förändring eget kapital**

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	45 579 495	10 562 018	667 801	-12 557 447	1 826 825
Reservering till fond 2021			629 000	-629 000	
Ianspråktagande av fond 2021				0	
Balanserad i ny räkning				1 826 825	-1 826 825
Upplåtelse lägenheter	701 100	1 758 900			
Årets resultat					-582 798
Belopp vid årets slut	46 280 595	12 320 918	1 296 801	-11 359 622	-582 798

**Förslag till disposition av årets resultat**

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-10 730 622
Årets resultat	-582 798
Reservering till underhållsfond	-629 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-11 942 421</b>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning	<b>-11 942 421</b>
-------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**2021** | **ÅRSREDOVISNING****HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 712 561	5 007 285
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	2 400 000
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-2 916 471	-3 129 171
Övriga externa kostnader	Not 4	-152 961	-43 860
Planerat underhåll		0	-207 885
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-188 598	-191 664
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 713 612	-1 638 622
Summa rörelsekostnader		-4 971 642	-5 211 201
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-259 081</b>	<b>2 196 084</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 942	2 113
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-325 660	-371 371
Summa finansiella poster		-323 718	-369 258
<b>Årets resultat</b>		<b>-582 798</b>	<b>1 826 825</b>

**HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2****Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	80 512 770	77 726 953
Pågående nyanläggningar	Not 9	<u>1 948 758</u>	<u>2 791 391</u>
		82 461 528	80 518 344
Summa anläggningstillgångar		<u>82 461 528</u>	<u>80 518 344</u>

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		94 813	87 256
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 310 215	3 424 897
Övriga fordringar	Not 10	587	607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>336 892</u>	<u>328 896</u>
		3 742 508	3 841 657
Kassa och bank	Not 12	139 864	115 598

Summa omsättningstillgångar		<u>3 882 372</u>	<u>3 957 255</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>86 343 900</u></b>	<b><u>84 475 599</u></b>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------



**HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2**

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	46 280 595	45 579 495
Upplåtelseavgifter	12 320 918	10 562 018
Yttre underhållsfond	<u>1 296 801</u>	<u>667 801</u>
	59 898 314	56 809 314
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-11 359 622	-12 557 447
Årets resultat	<u>-582 798</u>	<u>1 826 825</u>
	-11 942 421	-10 730 622
Summa eget kapital	<u>47 955 893</u>	<u>46 078 691</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>15 205 000</u>	<u>25 300 000</u>
	15 205 000	25 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 21 948 152	12 214 988
Leverantörsskulder	44 262	108 773
Skatteskulder	11 647	25 243
Övriga skulder	Not 15 142 000	17 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 036 946</u>	<u>730 904</u>
	23 183 007	13 096 908
Summa skulder	38 388 007	38 396 908
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>86 343 900</u></b>	<b><u>84 475 599</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-582 798	1 826 825
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 713 612	1 638 622
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 130 814	3 465 447
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 533	-303 537
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	352 935	-23 421
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 468 216	3 138 489
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-3 656 796	-2 791 391
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 656 796	-2 791 391
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-361 836	-341 251
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 460 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 098 164	-341 251
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-90 416</b>	<b>5 847</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 540 495</b>	<b>3 534 648</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 450 080</b>	<b>3 540 495</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

## HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,92% av anskaffningsvärdet.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**2021** | **ÅRSREDOVISNING****HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2**

<b>Noter</b>		<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	3 904 300	3 863 028
	Hyrer	932 728	1 008 425
	Övriga intäkter	97 964	239 208
	Bruttoomsättning	<u>4 934 992</u>	<u>5 110 661</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-222 431	-103 376
		<b>4 712 561</b>	<b>5 007 285</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Extraordinär intäkt	0	2 400 000
		<b>0</b>	<b>2 400 000</b>
<b>Not 3</b>	<b>Drift och underhåll</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	298 480	338 970
	Reparationer	227 312	396 416
	El	419 636	128 019
	Uppvärmning	446 956	793 171
	Vatten	243 254	227 270
	Sophämtning	141 319	146 530
	Fastighetsförsäkring	124 006	107 831
	Kabel-TV och bredband	217 778	217 767
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	130 944	128 664
	Förvaltningsarvoden	294 392	277 710
	Tomträttsavgäld	352 200	352 200
	Övriga driftkostnader	20 194	14 622
		<b>2 916 471</b>	<b>3 129 171</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 151	2 863
	Administrationskostnader	56 915	13 726
	Extern revision	17 875	11 750
	Konsultkostnader	59 750	0
	Medlemsavgifter	14 270	15 521
		<b>152 961</b>	<b>43 860</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Arvode styrelse	142 800	144 900
	Revisionsarvode	2 000	0
	Övriga arvoden	2 000	5 000
	Sociala avgifter	41 798	41 764
		<b>188 598</b>	<b>191 664</b>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 566	1 557
	Övriga ränteintäkter	376	556
		<b>1 942</b>	<b>2 113</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	322 803	368 416
	Övriga räntekostnader	2 857	2 955
		<b>325 660</b>	<b>371 371</b>

## HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	84 920 335	84 920 335
Årets investeringar	4 499 429	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>89 419 764</b>	<b>84 920 335</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-7 193 382	-5 554 760
Årets avskrivningar	-1 713 612	-1 638 622
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 906 994</b>	<b>-7 193 382</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>80 512 770</b>	<b>77 726 953</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 210 000	1 210 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	796 000	796 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>95 006 000</b>	<b>95 006 000</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 791 391	0
Årets investeringar	3 656 796	2 791 391
Omklassificering till byggnad	-4 499 429	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 948 758</b>	<b>2 791 391</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	587	607
	<b>587</b>	<b>607</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	336 892	328 896
	<b>336 892</b>	<b>328 896</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

## HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
<b>Not 12 Kassa och bank</b>						
Handelsbanken		139 864	115 598			
		<b>139 864</b>	<b>115 598</b>			
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek AB	355820	0,96%	2022-03-01	3 835 000	60 000	
Stadshypotek AB	412841	0,98%	2024-03-01	12 395 000	60 000	
Stadshypotek AB	420894	0,88%	2022-03-30	6 140 000	60 000	
Stadshypotek AB	433410	1,04%	2024-06-01	2 930 000	60 000	
Stadshypotek AB	476657	0,63%	2022-03-02	5 655 000	60 000	
Stadshypotek AB	480936	0,54%	2022-03-30	6 198 152	62 448	
					37 153 152	362 448
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						35 340 912
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>						<b>15 205 000</b>
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
<b>Ställda säkerheter</b>						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					46 000 000	46 000 000
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>						
Kortfristig del av långfristig skuld		21 948 152	12 214 988			
		<b>21 948 152</b>	<b>12 214 988</b>			
Varav amortering		362 448	360 000			
<b>Not 15 Övriga skulder</b>						
Depositioner		17 000	17 000			
Övriga kortfristiga skulder		125 000	0			
		<b>142 000</b>	<b>17 000</b>			
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
Upplupna räntekostnader		15 572	15 492			
Förutbetalda hyror och avgifter		363 416	344 740			
Övriga upplupna kostnader		657 958	370 672			
		<b>1 036 946</b>	<b>730 904</b>			

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Anna Caroline Rosquist

.....  
Axel Kelsey

.....  
Björn Liljeroth

.....  
Britt Kelsey

.....  
Mike Haigasın Jarjian

.....  
Yelda Hadodo

.....  
Åsa Valdemarsson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Av föreningen vald revisor

.....  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ättegrenen 2, org.nr. 769607-7317

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ättegrenen 2 för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ättegrenen 2 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Patric Söderbergh  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BRITT KELSEY**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-06-07 kl. 10:11:58



**ÅSA VALDEMARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-06-07 kl. 11:47:19



**ANNA CAROLINE ROSQUIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-06-07 kl. 10:12:21



**BJÖRN LILJEROTH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-06-07 kl. 11:36:48



**MIKE HAIGASIN JARJIAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-06-07 kl. 08:30:22



**AXEL KELSEY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-06-07 kl. 10:26:25



**YELDA HADODO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-06-07 kl. 10:23:49



**JOAKIM HÄLL BOREVISION AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-06-07 kl. 17:27:59



**PATRIC KENNETH SÖDERBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-06-07 kl. 12:50:58



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM HÄLL BOREVISION AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-06-07 kl. 17:29:50



**PATRIC KENNETH SÖDERBERG**

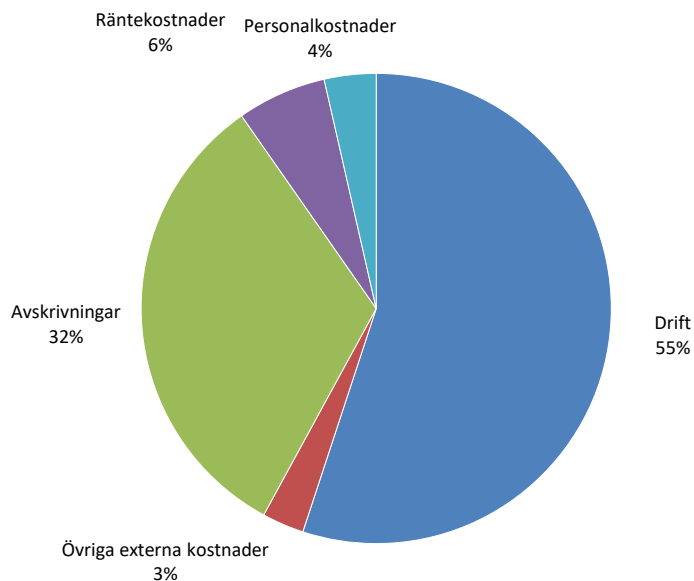
**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-31 kl. 20:49:34



## HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader

