



Org Nr: 769607-7317

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2

Org.nr: 769607-7317

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### 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 tomträtten samt förvaltar fastigheten Ättegrenen 2 Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm	
Bostadsrätter	68	5 354	1
Hysesrätter	8	648	
Lokaler	14	355	
Parkeringar och garageplatser	16		

Föreningens fastighet är byggd år 1968. Värdeår 1968.

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.

#### Övriga rörelseintäkter

Under året har föreningen erhållit en extraordinär intäkt om 2,4 milj kr.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Förening har under året installerat Bergvärme och helt sagt upp fjärrvärmen. 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.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Utomhus	Borrat för bergvärme, avslutat jan 2021
2020	Entréportar	Installerat och avslutat, porttelefon.
2020	Loftgångar	Bygglov inskickat, gällande betongskador och nya räcken.
2020	Källare hus 27:an	Bygglov inskickat gällande ombyggnad av lokaler till 3 st lägenheter.

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018-2019	Gårdar	Uppfräschning, plantering och allmänt underhåll
2018-2019	Ventilation	Genomgång av ventilation i samtliga lägenheter
avslutat		Nya fönster i samtliga lägenheter, garantirep pågår





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2

---

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10. Vid stämman deltog 23 medlemmar varav 23 var röstberättigade. Ingen extra stämma.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-10 haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Britt Kelsey  
Joakim Hofdam  
Yelda Hadodo  
Anna Rosquist  
Mike Jarjian  
Kawe Khezri  
Robin Galmin  
Björn Liljeroth

#### Roll

Ordförande  
Ledamot  
Sekreterare  
HSB-ledamot  
Ledamot  
Suppleant (juni-nov-19) Ledamot (dec-juni 20)  
Suppleant (juni-dec 19)  
Suppleant

Under perioden från stämman 2020-06-10 har styrelsen haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Britt Kelsey  
Yelda Hadodo  
Mike Jarjian  
Björn Liljeroth  
Admun Edmon Riad  
Anna Rosquist  
Lilit Vahanyan  
Åsa Valdemarsson

#### Roll

Ordförande  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
HSB-ledamot  
Ledamot  
Ledamot

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

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

### Revisorer

Angosan Tesfai Föreningsvald ordinarie  
Joakim Häll Borevision i Sverige AB av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Jorge Barrera Hermosilla.

### Valberedning

Valberedningen består av Christian Zoller och Kristofer Hadodo.

### Underhållsplan

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

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-07-11.

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.





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt 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.  
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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	722	716	719	715	686
Totala intäkter kr/kvm*	1 166	761	772	790	870
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	200	184	157	104	145
Belåning, kr/kvm	5 902	5 956	6 001	6 670	6 706
Räntekänslighet	10%	10%	10%	11%	12%
Totala driftkostnader kr/kvm	529	507	529	588	599
Energikostnader kr/kvm	181	186	190	187	194

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





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2

### Förklaring av nyckeltal

#### 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 bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

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

#### 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 överskott/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 bostadsrättens 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.

#### Totala driftkostnader

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

#### 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.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 007	4 837	4 903	5 004	5 518
Resultat efter finansiella poster	1 827	-421	-1 308	-6 785	-449
Soliditet	55%	53%	52%	50%	51%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)





## 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.

Rörelseintäkter	7 407 285
Rörelsekostnader	- 5 211 201
Finansiella poster	- 369 258
<b>Årets resultat</b>	<b>1 826 825</b>
Extraordinär intäkt	-2 400 000
Planerat underhåll	+ 207 885
Avskrivningar	+ 1 638 622
<b>Årets sparande</b>	<b>1 273 332</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>200</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	99 685	-11 568 130	-421 202
Reservering till fond 2020			776 000	-776 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-207 885	207 885	
Balanserad i ny räkning				-421 202	421 202
Årets resultat					1 826 825
Belopp vid årets slut	45 579 495	10 562 018	667 801	-12 557 447	1 826 825

### Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-11 989 332
Årets resultat	1 826 825
Reservering till underhållsfond	-776 000
Ianspråktagande av underhållsfond	207 885
Summa till stämmans förfogande	<b>-10 730 622</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-10 730 622</b>
-------------------------	--------------------

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



**HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 007 285	4 837 209
Övriga rörelseintäkter	Not 2	2 400 000	0
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-3 129 171	-2 922 152
Övriga externa kostnader	Not 4	-43 860	-117 508
Planerat underhåll		-207 885	-846 315
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-191 664	-184 745
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 638 622	-747 334
Summa rörelsekostnader		<u>-5 211 201</u>	<u>-4 818 054</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 196 084</b>	<b>19 155</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 113	1 825
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-371 371</u>	<u>-442 182</u>
Summa finansiella poster		<u>-369 258</u>	<u>-440 357</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 826 825</b>	<b>-421 202</b>

**HSB Bostadsrättsförening Attegrepen 2**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	77 726 953	79 365 575
Pågående nyanläggningar	Not 9	<u>2 791 391</u>	<u>0</u>
		80 518 344	79 365 575
Summa anläggningstillgångar		<u>80 518 344</u>	<u>79 365 575</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		87 256	93 771
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 424 897	3 499 221
Övriga fordringar	Not 10	607	620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>328 896</u>	<u>18 832</u>
		3 841 657	3 612 444
Kassa och bank	Not 12	115 598	35 427
Summa omsättningstillgångar		<u>3 957 255</u>	<u>3 647 871</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>84 475 599</u></b>	<b><u>83 013 446</u></b>





**HSB Bostadsrättsförening Attegrepen 2**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	45 579 495	45 579 495
Upplåtelseavgifter	10 562 018	10 562 018
Yttre underhållsfond	667 801	99 685
	<u>56 809 314</u>	<u>56 241 198</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-12 557 447	-11 568 130
Årets resultat	1 826 825	-421 202
	<u>-10 730 622</u>	<u>-11 989 332</u>
Summa eget kapital	<u>46 078 691</u>	<u>44 251 866</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>25 300 000</u>	<u>37 551 235</u>
	25 300 000	37 551 235
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 12 214 988	305 004
Leverantörsskulder	108 773	0
Skatteskulder	25 243	16 373
Övriga skulder	Not 15 17 000	17 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>730 904</u>	<u>871 968</u>
	13 096 908	1 210 345
Summa skulder	38 396 908	38 761 580
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>84 475 599</u></b>	<b><u>83 013 446</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 826 825	-421 202
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 638 622	747 334
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 465 447</u>	<u>326 133</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-303 537	85 434
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-23 421</u>	<u>52 641</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 138 489</u>	<u>464 208</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-2 791 391</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 791 391</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-341 251	-291 254
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>1 800 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-341 251</u>	<u>1 508 746</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>5 847</b>	<b>1 972 954</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 534 647</b>	<b>1 561 693</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 540 495</b>	<b>3 534 647</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).

Detta är första gången årsredovisningen upprättas enligt K3 och jämförtalen räknas inte om.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflvta.

#### 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 1,93 % av anskaffningsvärdet.

#### 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 1 429 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



**HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 863 028	3 833 129
Hyror	1 008 425	1 051 314
Övriga intäkter	239 208	41 108
Bruttoomsättning	<u>5 110 661</u>	<u>4 925 551</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-103 376	-87 204
Hyresförluster	0	-1 138
	<b><u>5 007 285</u></b>	<b><u>4 837 209</u></b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Extraordinär intäkt	<u>2 400 000</u>	<u>0</u>
	<b><u>2 400 000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	338 970	230 663
Reparationer	396 416	345 684
El	128 019	149 890
Uppvärmning	793 171	813 363
Vatten	227 270	217 993
Sophämtning	146 530	105 725
Fastighetsförsäkring	107 831	96 278
Kabel-TV och bredband	217 767	203 192
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	128 664	118 101
Förvaltningsarvoden	277 710	265 326
Tomträttsavgäld	352 200	352 200
Övriga driftkostnader	14 622	23 738
	<b><u>3 129 171</u></b>	<b><u>2 922 152</u></b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 863	4 882
Administrationskostnader	13 726	12 397
Extern revision	11 750	12 350
Konsultkostnader	0	60 487
Medlemsavgifter	15 521	27 392
	<b><u>43 860</u></b>	<b><u>117 508</u></b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	144 900	139 500
Revisionsarvode	0	2 000
Övriga arvoden	5 000	2 000
Sociala avgifter	41 764	41 245
	<b><u>191 664</u></b>	<b><u>184 745</u></b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 557	1 046
Övriga ränteintäkter	556	779
	<b><u>2 113</u></b>	<b><u>1 825</u></b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	368 416	437 465
Övriga räntekostnader	2 955	4 717
	<b><u>371 371</u></b>	<b><u>442 182</u></b>



**HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	84 920 335	84 920 335
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>84 920 335</b>	<b>84 920 335</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-5 554 760	-4 807 425
Årets avskrivningar	-1 638 622	-747 334
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 193 382</b>	<b>-5 554 760</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>77 726 953</b>	<b>79 365 575</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>		
Årets investeringar	2 791 391	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>2 791 391</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	607	620
	<b>607</b>	<b>620</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	328 896	18 832
	<b>328 896</b>	<b>18 832</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Handelsbanken	115 598	35 427
	<b>115 598</b>	<b>35 427</b>



**HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	355820	0,96%	2022-03-01	3 895 000	60 000
Stadshypotek AB	412841	0,98%	2024-03-01	12 455 000	60 000
Stadshypotek AB	415014	0,58%	2021-03-02	5 715 000	60 000
Stadshypotek AB	420893	0,78%	2021-03-30	6 259 988	60 000
Stadshypotek AB	420894	0,88%	2021-03-30	6 200 000	60 000
Stadshypotek AB	433410	1,04%	2024-06-01	2 990 000	60 000
				<u>37 514 988</u>	<u>360 000</u>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 35 714 988**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **25 300 000**

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.

**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 46 000 000 46 000 000**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	<u>12 214 988</u>	<u>305 004</u>
	<b>12 214 988</b>	<b>305 004</b>
Varav amortering	360 000	305 004

**Not 15 Övriga skulder**

Depositioner	<u>17 000</u>	<u>17 000</u>
	<b>17 000</b>	<b>17 000</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	15 492	4 846
Förutbetalda hyror och avgifter	344 740	346 176
Övriga upplupna kostnader	<u>370 672</u>	<u>520 946</u>
	<b>730 904</b>	<b>871 968</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

2020-12-31

2019-12-31

### Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Stockholm, den .....

.....  
Admun Riad Edmon

.....  
Anna Caroline Rosquist

.....  
Björn Liljeroth

.....  
Britt Kelsey

.....  
Lilit Vahanyan

.....  
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 2020.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utseende av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor utseende 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 uppger, 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.

### Revisor utseende av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar 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 den / 2021

.....  
Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Angosan Tesfai  
Av föreningen vald revisor