



# HSB BRF ÄTTEGRENEN 2 ÅRSREDOVISNING 2018



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

**Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.**

*På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.*



Org Nr: 769607-7317

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2

Org.nr: 769607-7317

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

A handwritten signature in blue ink is located to the right of the date range. The signature is stylized and appears to be a single name.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF HSB ÄTTEGRENEN 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

#### *Föreningens fastigheter*

Föreningen innehar tomträtten till, samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Ättegrenen 2 i Stockholms kommun. Fastighetens adress är Älvvåkersgränd 25-33. Avgäldsperiod sträcker sig till och med 2028-03-31.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	66	5245
Hyresrätter	10	897
Lokaler	16	--
Parkering och garageplatser		--

Föreningens fastighet är byggd 1968. Värdeår är 1968.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

#### *Samfällighet/gemensamhetsanläggning*

Föreningen är delaktig i Brief, Bostadsrätter i samverkan i Östberga.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### *Årsavgifter*

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### *Genomfört och planerat underhåll*

Nya renoveringar har startats under 2018. Renovering och uppfräschning av gårdarna, byte av samtliga fönster, genomgång av ventilationen i varje lägenhet samt isolering på vindar har avslutats under 2018.

***Pågående eller framtida underhåll***

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2019	Hyreslägenheter	Genomgång och underhållsrenovering
2019	Portlås	Utbyte av låssystem med nya taggar till alla portar samt källarutrymmen
2019	Fasader	Betongskador går igenom och åtgärdas
2019	Bergvärme	Ansökan om borrtilstånd har skickats in till Stockholms stad

***Tidigare genomfört underhåll***

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2018	Gårdar	Uppfräschning, plantering och allmänt underhåll
2018	Ventilation	Genomgång av ventilation i samtliga lägenheter

***Stämman***

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-14. Vid stämman deltog 25 medlemmar varav 22 var röstberättigade.

***Styrelse***

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Britt Kelsey	Ordförande
Joakim Hofdam	Ledamot
Yelda Hadodo	Ledamot, sekreterare
Robin Galmin	Ledamot
Björn Liljeroth	Ledamot
Anna Rosquist	HSB-ledamot
Patric Söderberg	Ledamot, adjungerad
Marat Dyatko	Ledamot, avgått under verksamhetsåret

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Britt Kelsey, Robin Galmin och Yelda Hadodo

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

***Firmatecknare***

Firmatecknare har varit Britt Kelsey, Joakim Hofdam, Björn Liljeroth och Robin Galmin. Teckning sker två i förening.

***Revisorer***

Helin Issa	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

***Representanter i HSB:s fullmäktige***

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige saknas

### **Valberedning**

Valberedningen består av Ewelina Juneja och Angusan Tesfai

### **Underhållsplan**

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-07-10.

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

## **Medlemsinformation**

### **Medlemmar**

Föreningen hade 89 (92) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 6 (7) överlåtelse 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.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgift, kr/kvm	728	725	719	831	831
Totala Intäkter kr/kvm	771	787	868	947	859
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	157	104	145	56	17
Belåning, kr/kvm	6 001	6 670	6 834	7 011	7 003
Räntekänslighet	10%	11%	12%	10%	11%
Drift och underhåll kr/kvm	491	536	497	570	534
Energikostnader kr/kvm	190	187	194	180	185

## 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. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

### Sparande till framtida underhåll och investeringar

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.

### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

### 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 betala sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 903	5 004	5 518	6 020	5 461
Resultat efter finansiella poster	-1 308	-6 785	-449	-1 225	-898
Soliditet	52%	50%	52%	50%	50%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

## 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		4 903 052
Rörelsekostnader	-	5 668 321
Finansiella poster	-	542 708
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 307 976</b>
Planerat underhåll	+	1 558 174
Avskrivningar	+	747 141
<b>Årets sparande</b>		<b>997 338</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>157</b>

## Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 970 993	9 370 520	666 978	-4 042 797	-6 784 649
Reservering till fond 2018			1 558 174	-1 558 174	
Reservering till fond 2017			6 000 956	-6 000 956	
Ianspråktagande av fond 2018			-1 558 174	1 558 174	
Ianspråktagande av fond 2017			-6 667 934	6 667 934	
Balanserad i ny räkning				-6 784 649	6 784 649
Årets resultat					-1 307 976
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>44 970 993</b>	<b>9 370 520</b>	<b>0</b>	<b>-10 160 468</b>	<b>-1 307 976</b>



## Förslag till disposition av årets resultat

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-10 160 468
Årets resultat	-1 307 976
Reservering till underhållsfond	-1 558 174
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>1 558 174</u>
Summa till stämmans förfogande	-11 468 445

### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-11 468 445</b>
-------------------------	--------------------

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



**HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2**

		<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 903 052	5 004 313
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-4 677 659	-10 077 641
Övriga externa kostnader	Not 3	-61 907	-150 564
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-181 614	-174 342
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-747 141	-779 159
Summa rörelsekostnader		<u>-5 668 321</u>	<u>-11 181 706</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-765 269</b>	<b>-6 177 393</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 088	18 199
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-547 795</u>	<u>-625 455</u>
Summa finansiella poster		<u>-542 708</u>	<u>-607 256</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 307 976</b>	<b>-6 784 649</b>

**HSB Bostadsrättsförening Attegrepen 2**

<b>Balansräkning</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	<u>80 112 910</u>	<u>80 860 051</u>
		80 112 910	80 860 051
Summa anläggningstillgångar		<u>80 112 910</u>	<u>80 860 051</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 229	1 731
Övriga fordringar	Not 8	1 525 571	6 438 104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>196 776</u>	<u>239 941</u>
		1 723 576	6 679 776
Kortfristiga placeringar	Not 10	0	1 000 000
Kassa och bank	Not 11	36 775	38 415
Summa omsättningstillgångar		<u>1 760 351</u>	<u>7 718 191</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>81 873 261</u></b>	<b><u>88 578 242</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Attegrepen 2**

<b>Balansräkning</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	54 341 513	54 341 513
Yttre underhållsfond	0	666 978
	<u>54 341 513</u>	<u>55 008 491</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-10 160 468	-4 042 797
Årets resultat	-1 307 976	-6 784 649
	<u>-11 468 445</u>	<u>-10 827 446</u>
Summa eget kapital	<u>42 873 068</u>	<u>44 181 045</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 37 935 408	42 168 744
	<u>37 935 408</u>	<u>42 168 744</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 212 085	228 753
Leverantörsskulder	220 415	301 205
Skatteskulder	15 947	16 156
Övriga skulder	Not 14 16 991	60 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 599 347	1 622 015
	<u>1 064 785</u>	<u>2 228 454</u>
Summa skulder	<u>39 000 193</u>	<u>44 397 198</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>81 873 261</u></b>	<b><u>88 578 243</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 307 976	-6 784 649
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	747 141	779 159
Kassaflöde från löpande verksamhet	-560 836	-6 005 490
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	43 015	356 952
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 147 001	964 194
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 664 822	-4 684 344
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-4 250 004	-228 753
Inbetalda insatser	0	4 750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 250 004	4 521 247
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-5 914 826</b>	<b>-163 097</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 476 519</b>	<b>7 639 616</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 561 693</b>	<b>7 476 519</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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,87 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 4,5 % av anskaffningsvärdet.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition 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 1 337 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2**

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 846 901	3 830 606
Hyror	1 024 156	838 254
Övriga intäkter	87 004	91 512
Bruttoomsättning	<u>4 958 061</u>	<u>4 760 372</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-18 376	243 941
Hyresförluster	<u>-36 633</u>	<u>0</u>
	<b>4 903 052</b>	<b>5 004 313</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetskötsel och lokalvård	462 506	752 609
Reparationer	236 145	235 164
El	139 304	128 476
Uppvärmning	834 673	865 182
Vatten	232 897	193 531
Sophämtning	132 306	142 773
Fastighetsförsäkring	87 525	83 357
Kabel-TV och bredband	237 114	241 445
Fastighetskatt och fastighetsavgift	114 100	114 165
Förvaltningsarvoden	279 597	277 154
Tomträtsavgäld	351 125	347 900
Övriga driftkostnader	12 193	27 951
Planerat underhåll	<u>1 558 174</u>	<u>6 667 934</u>
	<b>4 677 659</b>	<b>10 077 641</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	1 106	5 385
Förbrukningsinventarier och varuinköp	17 318	36 158
Administrationskostnader	16 625	18 020
Extern revision	12 588	9 375
Konsultkostnader	0	65 688
Medlemsavgifter	<u>14 270</u>	<u>15 938</u>
	<b>61 907</b>	<b>150 564</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	133 401	131 200
Revisionsarvode	2 000	3 500
Övriga arvoden	4 000	0
Sociala avgifter	<u>42 213</u>	<u>39 642</u>
	<b>181 614</b>	<b>174 342</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	884	2 567
Ränteintäkter skattekonto	0	-109
Ränteintäkter HSB bunden placering	3 361	15 099
Övriga ränteintäkter	<u>842</u>	<u>642</u>
	<b>5 088</b>	<b>18 199</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	542 644	620 570
Övriga räntekostnader	<u>5 151</u>	<u>4 885</u>
	<b>547 795</b>	<b>625 455</b>

**HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2**

<b>Noter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 920 335	84 920 335
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>84 920 335</b>	<b>84 920 335</b>
Ingående avskrivningar	-4 060 284	-3 313 144
Årets avskrivningar	-747 141	-747 140
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 807 425</b>	<b>-4 060 284</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>80 112 910</b>	<b>80 860 051</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 163 000	2 163 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	22 800 000	22 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	120 000	120 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>68 083 000</b>	<b>68 083 000</b>
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	652	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 524 919	6 438 104
	<b>1 525 571</b>	<b>6 438 104</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	196 776	239 677
Upplupna intäkter	0	264
	<b>196 776</b>	<b>239 941</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 10 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	1 000 000
	<b>0</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Not 11 Kassa och bank</b>		
Handelsbanken	36 775	38 415
	<b>36 775</b>	<b>38 415</b>



**HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2****Noter** **2018-12-31**   **2017-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	147732	1,21%	2019-03-01	5 835 000	60 000
Stadshypotek	147790	1,21%	2019-03-30	6 321 250	65 000
Stadshypotek	213072	1,12%	2019-03-01	4 000 000	0
Stadshypotek	218255	1,20%	2020-03-30	6 386 243	27 085
Stadshypotek	230608	1,20%	2020-07-30	3 105 000	60 000
Stadshypotek	64017	1,80%	2020-03-01	12 500 000	0
				<b>38 147 493</b>	<b>212 085</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 37 935 408Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 37 087 068**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 46 000 000 46 000 000**Not 13 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 212 085 228 753  
212 085 228 753**Not 14 Övriga skulder**Depositioner 17 000 17 000  
Inre fond 0 0  
Källskatt -9 43 325  
**16 991** **60 325****Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Förutbetalda hyror och avgifter 372 272 353 464  
Övriga upplupna kostnader 227 075 1 268 551  
**599 347** **1 622 015**

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

**Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



Org Nr: 769607-7317

## HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2

Noter

2018-12-31 2017-12-31

Stockholm, den 2019-05-15

  
\_\_\_\_\_

Anna Rosquist

  
\_\_\_\_\_

Björn Linderholm

  
\_\_\_\_\_

Britt Käsey

  
\_\_\_\_\_

Joakim Hofdam

  
\_\_\_\_\_

Patric Söderberg

  
\_\_\_\_\_

John Solmir

  
\_\_\_\_\_

Yvelia Hädic

Vår revisionsberättelse har 20190520 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
\_\_\_\_\_

Joakim Mattsson  
Borevision i Sverige AB

  
\_\_\_\_\_

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Av föreningen vald 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 räkenskapsår år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisorssed 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 räkenskapsår 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 20/5 2019



Joakim Mattsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Helia Issa  
Av föreningen vald revisor

# Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

**Förvaltningsberättelse:** Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

**Den ekonomiska redovisningen,** bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

**Resultaträkningen** visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

**Balansräkningen** visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

**Anläggningstillgångar** är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

**Avskrivningar:** Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

**Omsättningstillgångar** kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

**Likviditet** är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Skulder:** Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

**Fond för yttre underhåll:** Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

**Fond för inre underhåll:** I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

**Ansvarsförbindelser** är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

**Ställda pant** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



**HSB – där möjligheterna bor**