

Bostadsrättsförening

Ättegrenen 2

Org.nr: 769607-7317

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

| Innehållsförteckning | Sida |
|-----------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 9 |
| Balansräkning | 10 |
| Kassaflödesanalys | 12 |
| Noter | 13 |

Styrelsen för Bostadsrättsförening Ättegrenen 2, organisationsnummer 769607-7317, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001.

Ekonomisk plan registrerades år 2008-03-04.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2026-01-27.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

| | |
|------------|-------------------|
| Ordförande | Haig Jarjian |
| Ledamot | Annette Lindberg |
| Ledamot | Giga Kikvadze |
| Ledamot | Johan Christensen |
| Ledamot | Emma Viberg Wolff |

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.
Firmatecknare har varit styrelsen.

Revisor

| | |
|---------|-----------------------|
| Revisor | Rebeca Linberg Wikman |
| Revisor | Ola Olsson |
| | Kungsbron Borevision |

Valberedning

Valberedningen har bestått av Marenglen Shqau och Pia Värn.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-25.
På stämman deltog 14 medlemmar.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Lokalvård
Hiss
Utemiljö
El
El
Elnät
TV/Bredband
Bevakning

Leverantör

allabrf.se
Odens Drift och Smide AB
NT Partners
Otis AB
Jordbro miljö trädgård AB
GodEl
Fortum
Ellevio
Bredband2
Telavox

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Ättegrenen 2

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.
Bostadsrättstillägg ingår.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt. Avgäldsperiod: 10 år, from. 2018-04-01.

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1967 och 1968

Totalyta (m²): **6 234**

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

| | Antal |
|--------------|--------------|
| 2 rok | 29 |
| 3 rok | 24 |
| 4 rok | 21 |
| Summa | 74 |

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

| | Antal |
|--------------|--------------|
| 3 rok | 2 |
| 4 rok | 3 |
| Summa | 5 |

Totalt antal bostadslägenheter: **79**

Lokaler upplåtna med hyresrätt

| | Antal |
|--|--------------|
| | 2 |

Garage och P-platser

| | Antal platser |
|--|----------------------|
| | 16 |

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-23.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

| Genomfört eller planerat underhåll | År | Kommentar |
|---|-----------|----------------------------|
| Renovering av fasader | 2025/2026 | Endast slutbesiktning kvar |
| Fördjupning av balkonger/inglasning | 2025/2026 | Endast slutbesiktning kvar |
| Reparation av loftgångar | 2025/2026 | Endast slutbesiktning kvar |
| Installation av IMD (individuell mätning och debitering av el) | 2022 | |
| Ombyggnation av lokaler till 3 bostadsrätter | 2022 | |
| Låsbara nergrävda sopkärl (Mollocker) | 2022 | |
| Renoveringar i hyreslägenheter | 2021/2022 | |
| Installation av bergvärme | 2021 | |
| Reparation omfattande läckage portar | 2021 | |
| Uppfräschning gårdar (Ljuspollare, pergola, plantering av nya växter) | 2020 | |
| Byte av samtliga fönster och balkongdörrar | 2017 | |
| Stambyte | 2008 | |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 valde föreningen att renovera fasaderna, fördjupa balkongerna och glasa in och åtgärda loftgångerna.

From. 20250101 höjdes avgiften med 2 % och from. 20250701 höjdes den med 13%

Under 2025 valde föreningen att träda ur HSB med allt som har med de att göra.

Föreningen har tecknat nya avtal med olika företag som nämns under fliken leverantörsavtal.

Medlemsinformation

96 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 3 överlåtelser skett.

4 medlemmar har utträtt ur föreningen.

5 medlemmar har upptagits.

97 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning, tkr | 5 792 | 5 402 | 5 045 | 4 738 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | - 1 438 | - 2 899 | - 2 328 | - 1 305 |
| Soliditet ¹ , % | 46 | 60 | 60 | 57 |
| Föreningen, % | | | | |
| Räntekänslighet | 9.7 | 7 | 8 | 9 |
| Snittränta, % | 2.4 | 2.5 | | |
| Bostadsrätten, kr | | | | |
| Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt | 905 | 828 | 719 | 710 |
| Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt | 8 751 | 5 470 | 5 522 | 5 825 |
| Skuldsättning / kvm totalyta | 8 005 | 5 004 | 5 051 | 5 825 |
| Sparande / kvm | 132 | -4 | -4 | 107 |
| Energikostnad / kvm | 253 | 259 | 266 | 209 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 88 | 85 | 77 | 0 |

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Fondför yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 48 562 403 | 15 159 110 | 3 445 102 | - 17 723 274 | - 2 899 045 | 46 544 296 |
| Resultatdisposition enligt stämman: | | | | | | |
| Reservering fond för yttre underhåll | | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | - 2 899 045 | 2 899 045 | 0 |
| Årets resultat | | | | | - 1 437 511 | - 1 437 511 |
| Belopp vid årets utgång | 48 562 403 | 15 159 110 | 3 445 102 | - 20 622 319 | - 1 437 511 | 45 106 785 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|---------------------|
| Balanserat resultat | - 20 622 319 |
| Årets resultat | - 1 437 511 |
| Totalt | - 22 059 830 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|---------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 1 018 000 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | - 320 922 |
| Balanseras i ny räkning | - 22 756 908 |
| Totalt | - 22 059 830 |

Uppllysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Föreningen har idag avskrivningar som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

| | Not | 2025 | 2024 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 5 792 427 | 5 380 855 |
| Övriga rörelseintäkter | | 56 442 | 163 861 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 848 869 | 5 544 716 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Operativ drift och underhåll | 3 | -3 779 612 | -4 520 668 |
| Administration och förvaltning | 4 | -318 462 | -442 205 |
| Personalkostnader | 5 | -223 414 | -313 568 |
| Avskrivningar | | -1 938 618 | -1 938 330 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 260 106 | -7 214 771 |
| RÖRELSERESULTAT | | -411 237 | -1 670 055 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 26 117 | 2 439 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 052 391 | -1 231 429 |
| Summa finansiella poster | | -1 026 274 | -1 228 990 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -1 437 511 | -2 899 045 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | | -1 437 511 | -2 899 045 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 437 511 | -2 899 045 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6, 7 | 93 343 929 | 76 858 038 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 93 343 929 | 76 858 038 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 93 343 929 | 76 858 038 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | 8 | 2 145 646 | 1 563 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 319 165 | 154 208 |
| Kundfordringar | | 1 363 403 | 529 250 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 3 828 214 | 685 021 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 50 016 | 942 427 |
| Summa kassa och bank | | 50 016 | 942 427 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 3 878 230 | 1 627 448 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 97 222 159 | 78 485 486 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 63 721 513 | 63 721 513 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 445 102 | 3 445 102 |
| Summa bundet eget kapital | | 67 166 615 | 67 166 615 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -20 622 319 | -17 723 274 |
| Årets resultat | | -1 437 511 | -2 899 045 |
| Summa fritt eget kapital | | -22 059 830 | -20 622 319 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 45 106 785 | 46 544 296 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 4 000 000 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 4 000 000 | 0 |
| SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER | | 4 000 000 | 0 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 45 900 088 | 31 192 588 |
| Leverantörsskulder | | 239 919 | 0 |
| Skatteskulder | | 17 330 | 11 426 |
| Övriga skulder | | 48 004 | 24 596 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 1 910 033 | 712 580 |
| Summa kortfristiga skulder | | 48 115 374 | 31 941 190 |
| SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER | | 48 115 374 | 31 941 190 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 97 222 159 | 78 485 486 |

Kassaflödesanalys

| Not | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Rörelseresultat | -411 237 | -1 676 878 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 763 600 |
| Avskrivningar | 1 938 618 | 1 938 330 |
| Summa | 1 527 381 | 1 025 052 |
| Erhållen ränta | 26 117 | 2 439 |
| Erlagd ränta | -1 052 391 | -1 192 638 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 501 107 | -165 147 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning av rörelsefordringar | -1 015 310 | -209 425 |
| Ökning av rörelseskulder | 1 466 683 | -272 535 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 952 480 | -647 107 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Pågående investeringar | -18 424 508 | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -18 424 508 | |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Amortering | -292 500 | -295 313 |
| Nya lån | 19 000 000 | |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 18 707 500 | -295 313 |
| Årets kassaflöde | 1 235 472 | -942 420 |
| Likvida medel vid årets början | 942 427 | 1 884 847 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 177 899 | 942 427 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

| <i>Anläggningstillgång</i> | <i>Nyttjandeperiod (år)</i> |
|----------------------------|-----------------------------|
| Byggnadskomponenter | 15-120 |
| Maskiner och inventarier | 5 |

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

4 868 954

4 480 500

Hyresintäkter

Bostäder

491 266

490 833

Lokaler

24 000

31 367

Fastighetsskatt

0

76 800

Garage och p-platser

86 400

0

Övriga hyresintäkter

27 660

49 470

629 326

648 470

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

4 410

10 649

Debiterade elkostnader

289 659

241 248

Övriga intäkter

78

-12

294 147

251 885

Totalt nettoomsättning

5 792 427

5 380 855

I årsavgiften ingår VA, värme och bredband.

Not 3. Operativ drift och underhåll

| | 2025 | 2024 |
|--|------------------|------------------|
| Taxebundna kostnader | | |
| Fastighetsel | 450 487 | 1 219 893 |
| Uppvärmning | 686 509 | 0 |
| Vatten och avlopp | 442 286 | 393 047 |
| Sophämtning | 231 078 | 151 854 |
| | 1 810 360 | 1 764 794 |
| Funktionell anläggningservice | | |
| Hiss | 15 725 | 3 939 |
| Obligatoriska service- och besiktningkostnader | 73 961 | 7 825 |
| Brandskydd | 33 953 | 13 227 |
| Radonmätning | 2 175 | 0 |
| | 125 814 | 24 991 |
| Köpta tjänster | | |
| Fastighetsskötsel | 74 962 | 111 549 |
| Fastighetsstäd | 86 558 | 135 639 |
| Trädgårdsskötsel | 176 880 | 161 184 |
| Snöröjning/sandning | 60 718 | 84 919 |
| Övriga köpta tjänster | 19 838 | 0 |
| | 418 956 | 493 291 |
| Distribuerade servicetjänster | | |
| Bredband/kabel-TV | 299 443 | 255 307 |
| Övriga driftkostnader | | |
| Försäkring | 201 418 | 183 107 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 142 174 | 141 160 |
| Tomträttsavgälder | 352 200 | 352 200 |
| | 695 792 | 676 467 |
| Reparationer | | |
| Reparationer | 108 325 | 55 462 |
| Underhåll | | |
| Underhåll | 320 922 | 1 250 357 |
| Totalt operativ drift och underhåll | 3 779 612 | 4 520 668 |

Not 4. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

2025

2024

24 140

15 270

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

100 000

141 892

Extra ekonomisk förvaltning

15 238

21 035

115 238

162 927

Revision

Revisionsarvode

19 250

16 250

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

17 482

11 979

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

4 118

20 302

Konsultarvode

4 838

0

Bankkostnader

8 650

1 875

Övriga kostnader

124 747

213 602

142 352

235 779

Totalt administration och förvaltning

318 462

442 205

Not 5. Personalkostnader

2025

2024

Styrelsen

Styrelsearvode

170 000

232 600

Övrig intern förvaltning

Övriga arvoden och löner

0

6 000

Sociala kostnader

53 414

74 968

53 414

80 968

Totalt personalkostnader

223 414

313 568

Not 6. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

91 454 787

91 454 787

Ökning/minskning av pågående nyanläggning

18 424 508

0

Utgående anskaffningsvärden

109 879 295

91 454 787

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 14 596 749

- 12 658 419

Årets avskrivningar

- 1 938 617

- 1 938 330

Utgående avskrivningar

-16 535 366

-14 596 749

Utgående redovisat värde

93 343 929

76 858 038

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

72 115 000

64 239 000

Taxeringsvärde mark

37 000 000

42 000 000

109 115 000

106 239 000

Not 7. Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 50 000 000 | 50 000 000 |
| Summa: | 50 000 000 | 50 000 000 |

Not 8. Övriga fordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|------------------|--------------|
| Skattekonto | 17 762 | 1 563 |
| Avräkningskonto ABRF | 252 908 | 0 |
| Klientmedelskonto ABRF | 1 874 976 | 0 |
| Summa | 2 145 646 | 1 563 |

Not 9. Skulder till kreditinstitut

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Belopp 2025-12-31 | Belopp 2024-12-31 |
|--|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Stadshypotek 182 | 2026-03-03 | 2,470 % | 445 000 | 505 000 |
| Stadshypotek 824 | 2026-03-03 | 2,470 % | 3 595 000 | 3 655 000 |
| Stadshypotek 825 | 2026-03-03 | 2,470 % | 12 155 000 | 12 215 000 |
| Stadshypotek 224 | 2026-01-02 | 2,640 % | 5 912 496 | 5 957 496 |
| Stadshypotek 225 | 2026-01-02 | 2,640 % | 6 070 092 | 6 085 092 |
| Stadshypotek 728 | 2026-03-03 | 2,470 % | 2 755 000 | 2 775 000 |
| Stadshypotek 687 | 2026-02-27 | 2,470 % | 7 980 000 | 0 |
| Stadshypotek 972 | 2026-02-11 | 2,470 % | 4 987 500 | 0 |
| Stadshypotek 165 | 2026-01-02 | 2,470 % | 2 000 000 | 0 |
| Stadshypotek 292 | 2027-10-30 | 2,560 % | 4 000 000 | 0 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 49 900 088 | 31 192 588 |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | | -45 900 088 | -31 192 588 |
| | | | 4 000 000 | 0 |

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I början av 2026 skall avgiften höjas med 2 %.

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-23

Haig Jarjian
Ordförande

Annette Lindberg
Ledamot

Giga Kikvadze
Ledamot

Johan Christensen
Ledamot

Emma Viberg Wolff
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Rebeca Linberg Wikman
Revisor

Kungsbron Borevision
Ola Olsson
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANNETTE LINDBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 90b615da61965e[...]5f16597ffc92a

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-05-23 09:04:46 UTC



EMMA VIBERG WOLFF

Styrelseledamot

Serienummer: 2cae83d3b6f59fb[...]d32d35946d56e

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-05-23 14:46:37 UTC



JOHAN WILLY CHRISTENSEN

Styrelseledamot

Serienummer: a00204b67748ba[...]4b0944319e4ee

IP: 31.40.xxx.xxx

2026-05-23 14:58:29 UTC



GIGA KIKVADZE

Styrelseledamot

Serienummer: c81eccbe8df3c2[...]f3147660e810f

IP: 94.255.xxx.xxx

2026-05-24 16:05:01 UTC



Mike Haig Jarjian

Ordförande

Serienummer: e30ffd2a1c0371[...]515c1307d3838

IP: 94.255.xxx.xxx

2026-05-24 16:10:01 UTC



ANNA-MARIE J REBECA WIKMAN LINDBERG

Förtroendevald revisor

Serienummer: 897822e5617ed8[...]3cdfc49a7ff24

IP: 217.213.xxx.xxx

2026-05-24 19:02:23 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Ola Per Eric Olsson

Revisor

Serienummer: f386f69d3ef69b[...]ae23298643f33

IP: 172.226.xxx.xxx

2026-05-24 19:07:33 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Till Revisorn i Bostadsrättsföreningen Ättegrenen 2

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av rubricerade förenings finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2025 och som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi är införstådda med de villkor för revisionsuppdraget som beskrivs i vårt gemensamma uppdragsavtal samt övriga villkor som framgår av Kungsbron Borevisions fastställda Allmänna villkor om revision av föreningar, <https://www.kungsbronborevision.se/>.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse:

Finansiella rapporter

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- De metoder, data och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar är lämpliga för att uppnå redovisning, värdering eller upplysningar som är rimliga inom ramen för årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- Närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
- För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattevärd bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt redovisat och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Vi har i förvaltningsberättelsen lämnat upplysningar om eventuella gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar som föreningens fastighet ingår i och den verksamhet som bedrivs i dessa.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, protokoll från stämmor och styrelsemöten, väsentliga avtal och överenskommelser, dokumentation och annat,
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen och förvaltningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
 - föreningens ledning,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen,
 - föreningens förvaltare, och
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, förvaltare, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
- Vi har upplyst er om alla närstående relationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende eventuella närståendetransaktioner.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Vi är införstådda med att undertecknandet av detta uttalandebrev med Bank ID även är revisorns identitetskontroll av den behöriga företrädaren för föreningen.

Detta uttalandebrev är digitalt undertecknat av ordförande för Bostadsrättsföreningen Ättegrenen 2

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Mike Haig Jarjian

Ordförande

Serienummer: e30ffd2a1c0371[...]515c1307d3838

IP: 94.255.xxx.xxx

2026-05-24 16:10:01 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ättegrenen 2

Org.nr 769607-7317

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ättegrenen 2 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Ättegrenen 2:s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsd i Sverige. Våra 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 för LCE och god revisionsd 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 för LCE använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Bostadsrättsföreningen Ättegrenen 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 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.

Anmärkning

Under räkenskapsåret har skatter och avgifter vid ett flertal tillfällen inte har betalats i rätt tid. Vid utgången av räkenskapsåret har föreningen fullgjort sina skyldigheter gällande skatter och avgifter.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Rebeca Linberg Wikman
Förtroendevald revisor

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANNA-MARIE J REBECA WIKMAN LINDBERG

Förtroendevald revisor

Serienummer: 897822e5617ed8[...]3cdfc49a7ff24

IP: 217.213.xxx.xxx

2026-05-24 19:02:23 UTC



Ola Per Eric Olsson

Revisor

Serienummer: f386f69d3ef69b[...]ae23298643f33

IP: 172.226.xxx.xxx

2026-05-24 19:07:33 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.