

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Ättegrenen 1**  
769607-0130

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10-13
Underskrifter	14

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ättegrenen 1, 769607-0130, med säte i Stockholms kommun får härmed avge årsredovisning för 2020-01-01 - 2020-12-31.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål och verksamhet

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

#### Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades formellt på våren 2001 och föreningens registreringsdatum hos Bolagsverket är 2001-04-24. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2007-10-11 och aktuella stadgar registrerades 2019-03-27 hos Bolagsverket.

#### Historik

Redan på våren 2002 beslöt medlemmarna i Brf Ättegrenen 1 med god marginal på köpstämman, att köpa fastigheten av Svenska Bostäder. Köpekontrakt skrevs med Svebo den 23 april 2002.

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

Med hjälp av Centrum för Rättvisa och deras jurist Gunnar Strömmer startade en lång överklagandeprocess inom svenskt rättsväsen. Den slutade med att Boverkets beslut underkändes, att neka oss köp av fastigheten.

Ärendet gick tillbaka till Boverket, som då skulle ompröva sitt tidigare beslut. Efter mycket lång tid och ytterligare ett regimskifte i Stockholms Stadshus, kom beskedet från Boverket att de godkänner köpet, vilket vi nu har genomfört en andra gång.

#### Fastighetsförvärv

Fastigheten Ättegrenen 1 förvärvades från Svenska Bostäder, köpekontraktet undertecknades i november 2007 och köpeskillingen betalades torsdagen den 19 december 2007.

#### Förvaltningsobjekt

Föreningen innehar tomträtt till samt förvaltar fastigheten Ättegrenen 1 i Stockholms kommun och län.

Fastigheten Ättegrenen 1 har blivit K-märkt under 2008 av Stockholms Stadsmuseum. K-märkningen är grön, vilket innebär att fastigheten har bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Detta medför att Stockholms Stadsmuseum alltid bör tillfrågas före om-, till- och andra byggnationsarbeten som kräver bygglov.

Föreningens fastighet är bebyggd med 3 st bostadshus uppförda 1968, innehållande 74 st lägenheter (BOA 6 023 kvm) och en föreningslokal samt ett antal mindre förråd som hyrs ut till medlemmar. Av föreningens 74 st bostadslägenheter upplåts 6 st med hyresrätt.

Dessutom finns 52 st parkeringsplatser varav 10 st är försedda med elanslutning. Parkeringsplatserna hyrs ut till föreningens boende.

#### Förvaltning

NKG Trygghetsfastighet AB har ansvaret för fastighetsförvaltningen och för förvaltningen av tekniska installationer tom 2020-12-31, därefter har Växthuset Utveckling AB ansvaret.

För föreningens lokalvård ansvarar Svenska Effekt AB

Ansvaret för Ekonomisk förvaltning har BokföringNorrort AB

### Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen är tecknad i Morderna AB och gäller fullvärde, ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättsinnehavare ingår.  
(Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

### Stadgeenlig besiktning

SWECO VIAK har 2007 åt föreningen utfört stadgeenlig underhållsplan/statusbedömning av fastigheten. Besiktningen har omfattat fastighetens byggnader avseende yttre, allmänna utrymmen samt några lägenheter och lokaler.

Den lagstadgade energibesiktningen är utförd under 2009 av Anticimex AB.

Kontrollbesiktning av föreningens hissar har utförts under mars och april varje år av Dekra Industrial AB.

Besiktning av lekplatser utfördes av Växthuset Utveckling AB under 2018.

Fastigheten har under 2012 genomgått en PCB besiktning utförd av Målarfog AB. PCB värdena i fogar mm låg långt under tillåtna gränser, varför en sanering inte är nödvändig eller behövs förrän när fastigheten skall fasad- och betong- renoveras.

### Kommunikation

Fastighetens lägenheter är anslutna till kabelnät genom Com Hem AB och även anslutna med fiberoptisk förbindelse genom AB Stokab. Ownit Broadband AB tillhandahåller bredbandstjänster enligt avtal med föreningen.

### Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Mirosinka Skundric                      Ledamot, ordförande

Irena Jonsson                              Ledamot

Kenneth Rönquist                        Ledamot

Tore Rudberg                              Ledamot

Verica Zivkovic                          Ledamot

Adem Hamzic                              Ledamot

Niklas Engman                            Ledamot

Magnus Palmgren                        Suppleant

### Valberedning

Mats Blomqvist

Carl Trossö

### Revisor

Anders Karlén                            Auktoriserad revisor

### Firmateckning

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

### Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 12 st (föreg år 12 st) protokollförda sammanträden. Vidare har ett flertal arbetsmöten med konsulter och leverantörer hållits samt ett flertal externa möten med BREIF.

### Arvoden

Arvoden till styrelseledamöter är 160 000 kr, kommer att fördelas inom styrelsen..

Föreningen har under verksamhetsåret haft boende som timanställda för trädgårdsskötsel och vaktmästartjänst.

Arvodet till föreningens auktoriserade revisor sker löpande.

Lön har betalats ut för merarbete av styrelseledamot med bergvärme och solcellsprojektet.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Investeringar och underhåll/reparationer 2020

1. Utförd OVK

2. Bytt ut all belysning på förenings parkering
3. Renoverat och sålt en Hyresrätt
4. Under året genomförts två städdagar där medlemmar och hyresgäster deltagit.
5. Föreningen har skrivit avtal med Gerox AB om installation av bergvärme. I avtalet ingick även ny fjärrvärmeanläggning. Borrning för bergvärme påbörjades hösten 2020. Anläggningen driftsätts februari 2021.
6. För investering i bergvärme, solceller och renovering av ett hustak lånade föreningen 7 miljoner kronor hos NORDEA.
7. Föreningen har skrivit avtal med HPSolartech om solceller på våra hustak. Start i april 2021 om bygglov blivit beviljat.
8. Föreningen har skrivit avtal för IMD ( Individuell Elmätning och Debitering) driftsätts i februari 2021.
9. Vi söker olika lösningar för matavfall och har tagit in offerter på det. Vi är ålagda från kommunen att sortera matavfall fr. 01.01.2022.
10. Påbörjat ny hemsida.
11. Vi har skrivit avtal med Växthuset Utveckling AB som ny Fastighetsförvaltare med start 01.01.2021

#### Planer under kommande år

1. Styrelsen för diskussion hur föreningslokalen och fasad skall renoveras.
2. Söker vidare lösningar för sortering av matavfall
3. Byta ut några fristående träd vid Fagereds gränd 8
4. Att ha 2 städdagar
5. Start för solceller i april 2021 om bygglov blivit beviljat.
6. Renovering av ett hustak
7. Om tid och resurser finns renovera föreningslokal
8. Om utrymme finns i ekonomin amortera på lån i Nordea

#### Utförda investeringar, ombyggnader och underhåll

År 2008 Inköp av tvättmaskiner och torktumlare till hyresgäster, inköp av åkgräsklippare och dator, inköp och uppsättning av vägbommar.

År 2009 Inköp av tvättmaskin och spis till hyresgäster, inköp och uppsättning av vägbommar, anläggning och iordningställande av lekplatser.

År 2010 Inköp av skrivare, inköp av torktumlare till hyresgäst.

År 2011 Stambyte av kulvertar.

År 2012 Ombyggnad av källare, putsningsarbeten loftgångar mm, stambyte i samtliga lägenheter, byte av samtliga lägenheters entrédörrar till säkerhetsdörrar, inköp av torktumlare till hyresgäst, installation av filter Bauer PipeJet till undercentralen och klimatloggar mm från eGain.

År 2013 Renovering och omläggning av tak, installation och byte av parkeringens belysning, inköp av tvättmaskiner till hyresgäster.

År 2014 Byte av kärl för hushållssopor till markanlagda Moloker, slutförande av stambyte med

åtgärdande av besiktningsanmärkningar mm, byte och ombyggnad av samtliga ventilationsaggregat, inköp av vitvaror till hyresgäster, installation av fiber till samtliga lägenheter.

År 2015 Ombyggnad av portentréer och trapphus, stambyte av rör i kulvertar för avlopp och dagvatten, installation och ombyggnad av samtliga hissar, installation av nytt låssystem.

År 2016 Fönster- och balkongdörrsbyte i samtliga lägenheter, inköp av två spisar till hyresgäster, anläggning av grillplats och därtill belysning, ombyggnad av parkering inkl utökning av parkeringsplatser.

År 2017 Totalrenovering av en hyresrätt vilken sedan har sålts och upplåtits som bostadsrätt. Föreningen har bytt ut armatur i källaren och installerat led-lampor till loftgångsbelysning.

År 2018 Extra amortering av lån på 2.5 miljoner kr. Avlopps- och dagvattenrör nära infarten åtgärdades. Rensat och städlat miljöstuga. Material till fyra trädgårdsbänkar för grillplatser har införskaffats.

År 2019 Extra amortering 3 miljoner kr. Iordningsställt 2 cykelställ. Renoverat en hyreslägenhet

### **Medlemsinformation**

#### **Medlemmar**

Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2020 uppgår till 93 st (föreg år 93 st).

#### **Överlåtelser av bostadsrätter och upplåtelse av hyresrätter**

Under året har 9 (föreg år 3) lägenhetsöverlåtelser skett, varav 7 har skett genom försäljning.

#### **Föreningslokal**

Föreningen har en egen möteslokal med adress Fageredsgränd 18.

#### **Medlemskap i Bostadsrätterna**

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, en branschorganisation för bostadsrättsföreningar med egen hemsida för information, [www.bostadsratterna.se](http://www.bostadsratterna.se).

#### **Andelstal, årsavgifter och hyror**

Årsavgifterna har varit oförändrade 2020.

Föreningens hyresrätter fick en hyreshöjning på 1,6 % fr o m januari 2019. Fr o m 1 april 2021 får hyresgäster en hyreshöjning med 0,75%

#### **Slutord**

Vi i styrelsen har under det gångna året verkat för att vi alla ska få en ännu trevligare och mer funktionell boendemiljö. Vi hoppas att ni känner att vi arbetar för oss alla och att man lätt kan få kontakt med oss i styrelsen när man så önskar.

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

### Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Nettoomsättning	4 302 762	4 725 133	4 679 717	4 643 000	4 653 000
Resultat efter finansiella poster	-181 933	36 652	309 188	-261 000	-448 000
Soliditet i %	36,3	39,7	39,0	37,0	35,6
Kassalikviditet i %	10,5	147,9			
Lån/kvm bostadsyta	6 775	5 871			
Elkostnad/kvm	20	22			
Värmekostnad/kvm	89	92			
Vattenkostnad/kvm	26	25			

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid	28 989 693	6 674 036	798 000	-5 487 177	36 652
Resultatdisposition					-36 652
Överföring till yttre fond			216 000	-216 000	
Årets resultat				36 652	-181 933
Vid årets slut	28 989 693	6 674 036	1 014 000	-5 666 525	-181 933

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-5 666 525
Årets resultat	-181 933
Summa fritt eget kapital	-5 848 458

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att:

Avsättning till fonden för yttre underhåll	216 000
Balanseras i ny räkning överföres	-6 064 458
	-5 848 458

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 302 762	4 725 133
Övriga rörelseintäkter		1 450	-
		<u>4 304 212</u>	<u>4 725 133</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 247 990	-2 500 908
Övriga externa kostnader		-1 582	1
Personalkostnader	4	-376 166	-327 667
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 286 112	-1 289 164
Övriga rörelsekostnader	3	-207 362	-183 707
<b>Rörelseresultat</b>		<u>185 000</u>	<u>423 688</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-366 933	-387 036
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-181 933</u>	<u>36 652</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-181 933</u>	<u>36 652</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-181 933</u>	<u>36 652</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	77 882 543	74 461 717
Maskiner och inventarier	7	1 128 559	1 253 622
		<u>79 011 102</u>	<u>75 715 339</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>79 011 102</u>	<u>75 715 339</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager mm</i>			
Pågående arbeten lägenhet ln		161 362	-
		<u>161 362</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		814 525	855 980
Övriga fordringar		25 787	15 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	233 271	242 681
		<u>1 073 583</u>	<u>1 113 804</u>
<b>Kassa och bank</b>		4 608 684	1 234 009
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>5 843 629</u>	<u>2 347 813</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>84 854 731</u>	<u>78 063 152</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 663 729	35 663 729
Fond för yttre underhåll		1 014 000	798 000
		<u>36 677 729</u>	<u>36 461 729</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 666 525	-5 487 177
Årets resultat		-181 933	36 652
		<u>-5 848 458</u>	<u>-5 450 525</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>30 829 271</u>	<u>31 011 204</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	45 465 000
		-	<u>45 465 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	52 465 000	-
Leverantörsskulder		29 263	57 885
Övriga kortfristiga skulder		20 808	18 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 510 389	1 510 293
		<u>54 025 460</u>	<u>1 586 948</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>84 854 731</u>	<u>78 063 152</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-181 933	-36 652
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 286 112	1 289 164
		<u>1 104 179</u>	<u>1 252 512</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 104 179</b>	<b>1 252 512</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		40 222	-835 882
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-26 488	1 117 583
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 117 913</b>	<b>1 534 213</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Bergvärme		-4 581 875	
Investering lägenhet		-161 362	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-4 743 237</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		7 000 000	
Amortering av lån			-3 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>7 000 000</b>	<b>-3 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>3 374 676</b>	<b>-1 465 787</b>
Likvida medel vid årets början		1 234 009	2 699 796
Likvida medel vid årets slut		<u>4 608 685</u>	<u>1 234 009</u>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### Allmänna upplysningar

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

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering har skett.

#### Fastighetsavgift

För inkomståret 2019 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till högst 0.3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.  
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

#### Fastighetslån

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

#### Föreningens fond förför yttre underhåll

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Procent</i>
Byggnad	1%
Fastighetsförbättringar	2-10%
Markanläggningar	10%
Maskiner och inventarier	10-20%

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

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

## Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 518 457	3 841 460
Hysesintäkter bostäder	385 135	467 299
Hysesintäkter förråd	14 880	800
Hysesintäkter P-platser	214 980	230 652
Intäkter bredband	168 354	167 160
Övriga intäkter	956	17 762
<b>Summa</b>	<b>4 302 762</b>	<b>4 725 133</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	289 766	425 383
Städning	37 710	12 888
Hiss	31 253	110 370
Fastighetsel	151 211	171 068
Uppvärmning	690 388	714 204
Vatten och avlopp	197 917	196 150
Sophämtning	43 885	76 841
Fastighetsförsäkring	89 194	93 437
Tomträttsavgäld	339 000	339 000
Fastighetskatt	105 746	101 898
Kabel-TV och bredband	146 501	170 011
Övriga driftskostnader	93 399	30 035
Trädgårdsskötsel, yttre städning och snöröjning	32 020	59 623
<b>Summa</b>	<b>2 247 990</b>	<b>2 500 908</b>
Övriga rörelsekostnader	207 362	183 707

## Not 4 Anställda och personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020	2019
Arvodet förtroendevalda	160 000	190 420
Löner och andra ersättningar	161 070	76 564
Sociala kostnader	55 096	60 683
	<b>376 166</b>	<b>327 667</b>

## Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	2020	2019
Räntekostnader, övriga	366 933	386 984
Övrigt		52
<b>Summa</b>	<b>366 933</b>	<b>387 036</b>

## Not 6 Byggnader, anläggningar och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	83 557 360	83 557 360
-Nyanskaffningar	4 581 875	
Vid årets slut	88 139 235	83 557 360
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-9 095 643	-7 934 594
-Årets avskrivning	-1 161 049	-1 161 049
Vid årets slut	-10 256 692	-9 095 643
Utgående planenligt resvärde byggnader och mark	77 882 543	74 461 717
Taxeringsvärden byggnader	56 000 000	56 000 000
Taxeringsvärden mark	40 000 000	40 000 000

## Not 7 Inventarier och verktyg

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 053 341	2 053 341
	2 053 341	2 053 341
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-799 719	-671 604
-Årets avskrivning	-125 063	-128 115
	-924 782	-799 719
Redovisat värde vid årets slut	1 128 559	1 253 622

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	84 750	84 750
Förutbetald fastighetsförsäkring	102 574	89 194
Förutbetalda kabel-tv och bredbandskostnader	37 843	32 702
Övriga förutbetalda kostnader	8 104	36 035
	233 271	242 681

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek AB (publ)				
fastighetslån nr 3979 82 60546	0,453	2021-11-23	7 000 000	
fastighetslån nr 3978 89 61428	0,394	2021-03-30	15 000 000	
fastighetslån nr 3978 89 71806	0,415	2021-05-17	8 000 000	
fastighetslån nr 3978 89 71814	0,391	2021-05-26	14 965 000	
fastighetslån nr 3978 89 89470	0,464	2021-08-24	5 000 000	
fastighetslån nr 3979 82 50125	0,45	2021-12-07	2 500 000	
fastighetslån 3978 87 77546	1,30			7 000 000
fastighetslån 3978 85 80130	1,07			5 000 000
fastighetslån 3978 88 90466	0,90			8 000 000
fastighetslån 3978 89 04726	0,74			8 000 000
fastighetslån 3978 89 04920	0,77			6 965 000
fastighetslån 3978 89 04939	0,77			8 000 000
fastighetslån 3978 89 40048	0,66			2 500 000
			52 465 000	45 465 000

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 168 148	1 178 868
Upplupna fjärrvärmekostnader	89 017	89 985
Upplupen fastighetsel	12 986	4 607
Övriga upplupna kostnader	225 238	221 834
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
	1 510 389	1 510 294

### Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Tc talt uttagna panter	52 000 000	52 000 000
Summa	52 000 000	52 000 000

## Underskrifter

Stockholm 2021-04-01

Mirosinka Skundric  
Ordförande

Adem Hamzic  
Styrelseledamot

Irena Jonsson  
Styrelseledamot

Kenneth Rönquist  
Styrelseledamot

Verica Zivkovic  
Styrelseledamot

Niklas Engman  
Styrelseledamot

~~Töre Rudberg~~  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-01

Anders Karlén  
Moore Allegretto AB  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ättegrenen 1  
Org.nr 769607-0130

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ättegrenen 1 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 2020-12-31 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ättegrenen 1 för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår 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 1 april 2021

Anders Karlén  
Auktoriserad revisor