

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

Räkenskapsåret  
**2014-01-01 - 2014-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8-12
Underskrifter	13

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ättegrenen 1, 769607-0130 får härmed avge årsredovisning för 2014-01-01 - 2014-12-31.

## 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 2014-09-10 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 rättväsen. 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 7 st med hyresrätt.

Dessutom finns 40 st parkeringsplatser varav 12 st är försedda med elanslutning. Parkeringsplatserna hyrs ut till föreningens boende.

#### **Förvaltning**

Fastighetsförvaltning inklusive förvaltning av tekniska installationer och vinterväghållningen för vintern 2013-2014 och 2014-2015 har Växthuset Utveckling AB ansvarat för.

Fastighetens lokalvård har Städa Rent Tw AB ansvarat för.

Ekonomisk förvaltning har RedKom i Stockholm AB ansvarat för.

W

### **Fastighetsförsäkring**

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Länsförsäkringar Stockholm för år 2014, gäller fullvärde. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

### **Stadgeenlig besiktning**

SWECO VIAK har 2007 åt föreningen utfört stageenlig 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 juni 2014 av Dekra Industrial AB.

Besiktning av lekplatser utfördes av Växthuset Utveckling AB under 2013.

Fastigheten har under 2012 genomgått en PCB besiktning utförd av Mälarfog 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 betongrenoveras.

### **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
Magnus Palmgren	Ledamot
Kenneth Rönquist	Ledamot
Roger Selander	Ledamot
Verica Zivkovic	Ledamot
Kristoffer Dahlquist	Suppleant
Negheset Haile	Suppleant
Adem Hamzic	Suppleant

### **Valberedning**

Ahmed Nadji	Valberedning
Carl Trossö	Valberedning

### **Revisor**

Eva Stein	Auktoriserad revisor
-----------	----------------------

### **Firmateckning**

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

### **Arvoden**

Arvoden till styrelseledamöter för 2013/2014 på 150 000 kr har utbetalts under verksamhetsåret. Det beslutade styrelsearvodet för 2014/2015 om 150 000 kr, kommer att fördelas inom styrelsen och utbetalas under 2015.

Föreningen har under verksamhetsåret haft en boende som timanställd för trädgårdsskötsel.

Arvodet till föreningens auktoriserade revisor sker löpande.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

#### **Investeringar**

1. Ombyggnad och utbyte av fastighetens samtliga ventilationsaggregat har genomförts under 2014.
2. Ombyggnad av två av fastighetens portentréer inkl entréportar och trapphus har påbörjats under 2014 och har slutförts i början av 2015.
3. Ombyggnad av fastighetens samtliga hissar har påbörjats under 2014 och kommer att slutföras under våren 2015.
4. Byte till nya säkerhetsdörrar på våra "gamla" soprum har genomförts under 2014.

h

5. Fastighetens hushållssophämtning har förändras i och med införskaffandet och installationen av två moloker placerade vid föreningens miljöstuga.
6. Installation av bredband via fiberoptik är genomförd till samtliga lägenheter.
7. En bänkdiskmaskin och en kyl/frys har införskaffats under året åt två av våra hyresgäster.

#### **Planerade investeringar under kommande år**

1. Samverkansmöten hålls regelbundet med andra föreningar i Östberga för att diskutera eventuella vinster med en gemensam upphandling av entreprenörer för bl a snöröjning, olika renoveringar mm.
2. Ett flertal föreningar i Östberga har börjat ta in offerter på fasadrenovering och byte av samtliga fönster och balkongdörrar. Föreningen följer detta noggrant då detta ligger i föreningens investeringsplaner.
3. Fastighetens samtliga trapphus kommer att målas om samt skärmtak kommer att byggas över portentréerna på Fageredsgränd 8 och 28.
4. Ett nytt portpassersystem med kodlås inklusive nya portnycklar för tillfällen vid el-avbrott kommer att installeras i våra portentréer under juni 2015, förändringar av låssystemet till våra källare kommer även att uppdateras.
5. Parkeringen kommer att byggas om under 2015. Detta kommer att medföra bredare parkeringsrutor och troligen några tillkommande parkeringsplatser.

#### **Underhåll och reparationer**

1. Kulverten för dag- och spillvatten från vår fastighet och fastigheten Ättegrenen 2 är i mycket dåligt skick och kommer att bytas ut troligen under 2015.
2. Föreningen har även under detta år haft kostnader för reparation av vattenskador.
3. En av våra hyreslägenheter har totalrenoverats med nytt kök, nya vitvaror, nytt ytskikt, tapet- och målningsarbeten mm. Efter renoveringen har lägenheten sålts och upplåtits som bostadsrätt.
4. Undertaket i korridoren på Fageredsgränd 18 har bytts ut.
5. Föreningen har löpande under året rensat och städlat miljöstugan, vidare har det under året genomförts två städdagar där medlemmar och hyresgäster deltagit.

#### **Medlemsinformation**

##### **Medlemmar**

Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2014 uppgår till 94 st (96 st fge år).

##### **Överlåtelse av bostadsrätter och upplåtelse av hyresrätter**

Under året har sju (sju fge år) lägenhetsöverlåtelse skett, varav fem genom försäljning, en genom gåva och en genom bodelning. En lägenhetsupplåtelse har skett.

##### **Sammanträden**

Styrelsen har under året hållit 11 (11 fge år) protokollförda sammanträden. Vidare har ett flertal arbetsmöten med konsulter och leverantörer hållits.

##### **Föreningslokal**

Föreningen har en egen möteslokal med adress Fageredsgränd 18.

##### **Medlemskap i Bostadsrätterna**

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

w

### Andelstal, årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 4% fr o m april 2015 och styrelsen föreslår därför att inga fler årsavgiftshöjningar sker under 2015.

Föreningens hyresrätter har fått en hyreshöjning på 1,3% fr o m den 1 april 2014. Hyrorna för våra hyresgäster kommer att höjas ytterligare med 1,2% fr o m den 1 januari 2015.

### 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

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning	4 355 269	4 012 766	3 759 333	3 632 624	3 710 072
Resultat efter finansiella poster	-1 064 440	-337 537	-1 884 778	-192 365	-342 467
Soliditet i %	39,0	37,0	42,4	43,3	55,1
Kassalikviditet i %	145,2	179,2	403,2	119,0	56,3
Lån/kvm bostadsyta	7 522	7 168	6 530	5 839	3 508
Räntekostnad lån/kvm	205	220	252	188	119
Genomsnittsränta i %	2,7	3,1	3,9	3,2	3,7
Elkostnad/kvm	17	23	20	25	21
Värmekostnad/kvm	123	136	138	172	154
Vattenkostnad/kvm	28	26	30	30	27
Kommunal fastighetsavgift/lgh	1 217	1 210	1 365	1 302	1 277

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-2 751 086
Årets resultat	-1 064 440
Summa fritt eget kapital	-3 815 526

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att:

planmässig avsättning till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna görs med	-
i ny räkning överföres	-3 815 526
	-3 815 526

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Föreningens intäkter</b>	2	4 293 406	4 034 109
		4 293 406	4 034 109
<b>Föreningens kostnader</b>			
Reparations- och underhållskostnader		-625 395	-382 716
Driftkostnader		-2 140 830	-1 400 797
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	3	-93 838	-93 320
Personalkostnader	4	-246 737	-277 577
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8	-980 275	-810 527
<b>Rörelseresultat</b>		206 331	1 069 172
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		6 231	20 119
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-1 277 002	-1 426 828
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 064 440	-337 537
<b>Resultat före skatt</b>		-1 064 440	-337 537
<b>Årets resultat</b>	6	-1 064 440	-337 537

✓

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	72 968 726	65 613 196
Inventarier, verktyg och installationer	8	386 900	235 634
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	1 251 750	6 112 056
		<u>74 607 376</u>	<u>71 960 886</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>74 607 376</u>	<u>71 960 886</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		124 218	283 510
Aktuell skattefordran		6 624	2 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	195 413	662 275
		<u>326 255</u>	<u>948 248</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>2 520 908</u>	<u>559 494</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 847 163</u>	<u>1 507 742</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>77 454 539</u>	<u>73 468 628</u>

v

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		28 689 406	28 275 089
Upplåtelseavgifter		5 166 570	3 780 887
Fond för yttre underhåll		150 000	150 000
		<u>34 005 976</u>	<u>32 205 976</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 413 549	-528 771
Vinst eller förlust föregående år		-337 537	-1 884 778
Årets resultat	15	-1 064 440	-337 537
		<u>-3 815 526</u>	<u>-2 751 086</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>30 190 450</u>	<u>29 454 890</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	12,13		
Övriga skulder till kreditinstitut		45 303 383	43 172 236
		<u>45 303 383</u>	<u>43 172 236</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 307 471	235 275
Övriga kortfristiga skulder		15 829	22 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	637 406	583 803
		<u>1 960 706</u>	<u>841 502</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>77 454 539</u>	<u>73 468 628</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar, pantbrev i fast egendom	47 000 000	45 000 000

### Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------





## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### Allmänna upplysningar

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5 § fjärde stycket ÅRL och inte räknat om jämförelsetalen.

#### Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1977.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0.3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22%.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme och grund, ombyggnad av trapphus, källare mm, ventilation och stambyte, tak, säkerhetsdörrar, markanläggningar, hissar, undercentral, bredband och el-installationer.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme och grund	100
Ombyggnad av trapphus, källare mm, ventilation och stambyte	50
Tak och säkerhetsdörrar	40
Markanläggningar	10
Hissar	20
Undercentral, bredband och el-installationer	10
Markinventarier och inventarier	5 - 10

#### 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.

h

## Not 2 Föreningens intäkter

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	3 555 256	3 360 864
Hysesintäkter bostäder	457 997	430 932
Hysesintäkter förråd	54 151	102 650
Hysesintäkter P-platser	158 400	118 320
Intäkter bredband	61 686	0
Övriga intäkter	5 916	21 343
<b>Summa</b>	<b>4 293 406</b>	<b>4 034 109</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	159 173	115 446
Städning	57 254	54 600
Fastighetsel	102 807	136 671
Uppvärmning	741 382	821 521
Vatten och avlopp	170 608	158 360
Sophämtning	99 887	88 998
Fastighetsförsäkring	65 371	58 389
Försäkringsersättningar	-38 732	-742 339
Tomträttsavgäld	338 000	338 000
Kabel-TV, bredband och fiberanslutning	134 382	47 890
Övriga förvaltningskostnader *	148 342	155 238
Övriga avgifter	49 937	31 101
Övriga driftskostnader	20 789	20 117
Trädgårdsskötsel, yttre städning och snöröjning	91 631	116 805
<b>Summa</b>	<b>2 140 831</b>	<b>1 400 797</b>

\* I beloppen ingår revisionsarvode  
Allegretto Revision AB

12 500 12 500

## Not 4 Anställda och personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014	2013
Arvoden förtroendevalda	150 300	169 400
Löner och andra ersättningar	45 740	50 085
Sociala kostnader	50 697	58 092
	<b>246 737</b>	<b>277 577</b>

## Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	2014	2013
Räntekostnader, fastighetslån	1 106 413	943 839
Räntekostnader, övriga	130 214	382 614
Lösen av pantbrev	40 375	100 375
<b>Summa</b>	<b>1 277 002</b>	<b>1 426 828</b>

W

## Not 6 Analys av årets resultat

	2014	2013
Årets resultat	-1 064 440	-337 537
Avskrivningar ej likviditetspåverkan	980 275	810 527
	<b>-84 165</b>	<b>472 990</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	51 579 879	50 546 713
-Nyanskaffningar	8 290 155	1 033 166
Vid årets slut	59 870 034	51 579 879
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 616 683	-1 839 222
-Årets avskrivning	-934 625	-777 461
Vid årets slut	-3 551 308	-2 616 683
Utgående planenligt restvärde byggnader	56 318 726	48 963 196
<b>Varav mark</b>		
Föreningen innehar tomträtt		
Anskaffningsvärdet beräknat till 40% av köpeskillingen	16 650 000	16 650 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>72 968 726</b>	<b>65 613 196</b>
Taxeringsvärden byggnader	36 243 000	36 243 000
Taxeringsvärden mark	24 135 000	24 135 000
	60 378 000	60 378 000

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	343 362	286 476
-Nyanskaffningar	196 916	56 886
	540 278	343 362
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-107 728	-74 662
-Årets avskrivning	-45 650	-33 066
	-153 378	-107 728
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>386 900</b>	<b>235 634</b>

## Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början	6 112 056	-
Omklassificeringar	-6 112 056	-
Investeringar	1 251 750	6 112 056
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 251 750</b>	<b>6 112 056</b>

v

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda tomträtsavgälder	84 500	84 500
Förutbetald fastighetsförsäkring	63 701	59 576
Förutbetalda kabel-tv och bredbandskostnader	33 944	11 972
Övriga förutbetalda kostnader	13 268	506 227
	<b>195 413</b>	<b>662 275</b>

## Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 275 089	3 780 887	150 000	-2 413 549	-337 537
Resultatdisposition				-337 537	337 537
Sålda lägenheter	414 317	1 385 683			
Årets resultat					-1 064 440
<b>Utgående balans</b>	<b>28 689 406</b>	<b>5 166 570</b>	<b>150 000</b>	<b>-2 751 086</b>	<b>-1 064 440</b>

Ingen reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett enligt stämmobeslut.

## Not 12 Checkräkningskredit

	2014-12-31	2013-12-31
Nordea Bank AB (publ)		
Beviljat belopp på chekräkningskredit uppgår till	7 000 000	5 000 000

## Not 13 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen				
Nordea Bank AB (publ)				
Utnyttjat belopp på chekräkningskredit uppgår till			5 303 383	3 172 236
			5 303 383	3 172 236
Swedbank Hypotek AB (publ)				
fastighetslån nr 2756028292		2017-09-25	1 000 000	1 000 000
fastighetslån nr 2756028300		2016-09-26	8 000 000	8 000 000
Nordea Hypotek AB (publ)				
fastighetslån nr 3978 85 80122		2016-06-23	8 000 000	8 000 000
fastighetslån nr 3978 85 80130		2016-06-23	8 000 000	8 000 000
fastighetslån nr 3978 85 83830		2015-01-10	7 000 000	7 000 000
fastighetslån nr 3978 85 80122		2015-03-28	8 000 000	8 000 000
			40 000 000	40 000 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (motsvarande den del som skall amorteras under år 2015 (år 2014))			-	-
			<b>45 303 383</b>	<b>43 172 236</b>

V

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntor avseende fastighetslån	163 576	169 900
Förutbetalda hyror och avgifter	308 029	259 488
Upplupna fjärrvärmekostnader	119 666	113 315
Upplupen fastighetsel	10 618	11 053
Upplupna vattenkostnader	7 973	6 263
Övriga upplupna kostnader	15 044	11 284
Beräknat arvode för revision	12 500	12 500
	<b>637 406</b>	<b>583 803</b>

## Not 15 Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Årets resultat		-1 064 440	-337 537
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet		980 275	810 527
<b>Likviditet från resultat</b>		<b>-84 165</b>	<b>472 990</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		626 089	-460 957
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 115 108	-329 590
		<b>1 741 197</b>	<b>-790 547</b>
<b>Accumulerad likviditet från rörelsen</b>		<b>1 657 032</b>	<b>-317 557</b>
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3 626 765	-7 202 108
Upplåtelse av lägenheter (insats + upplåtelseavgift)		1 800 000	-
Upptagna lån / utökning av checkräkningskredit		2 000 000	5 000 000
<b>Likviditet från investeringar och lån</b>		<b>173 235</b>	<b>-2 202 108</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 830 267</b>	<b>-2 519 665</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>2 387 258</b>	<b>4 906 923</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 217 525</b>	<b>2 387 258</b>

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.



## Underskrifter

Stockholm 2015-05-22.



Mirosinka Skundric  
Ordförande



Irena Jonsson



Magnus Palmgren



Kenneth Rönquist

Roger Selander



Min revisionsberättelse har avgivits 2015-05-25



Verica Zivkovic



Eva Stein  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

**Till årsstämman i Brf Ättegrenen 1**  
Org.nr 769607-0130

## Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Ättegrenen 1 för räkenskapsåret 2014.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

Enligt min 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för  
föreningen. ✓

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ättegrenen 1 för år 2014.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 maj 2015



Eva Stein

Auktoriserad revisor