

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Ättegrenen 1
769607-0130

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 2015-12-21 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 rättssystem. 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 2014-2015 och 2015-2016 har Växthuset Utveckling AB ansvarat för.

Fastighetens lokalsvårddatum juni 2015 har Städa Rent Tw AB ansvarat för, från juli 2015 har Ren standard i Stockholm tagit över detta ansvar

Ekonomisk förvaltning har RedKom i Stockholm AB ansvarat för.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen är tecknad i Länsförsäkringar Stockholm och gäller fullvärde, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår och bostadsrättstillägg ingår för samtliga bostadsrättsinnehavare.

(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 2015 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 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
Magnus Palmgren	Ledamot
Kenneth Rönquist	Ledamot
Roger Selander	Ledamot
Verica Zivkovic	Ledamot
Kristoffer Dahlquist	Suppleant
Negheset Haile	Suppleant
Adem Hamzic	Suppleant

Valberedning

Ahmed Nadjji	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 2014/2015 har utbetalts under verksamhetsåret. Det beslutade styrelsearvodet för 2015/2016 om 150 000 kr, kommer att fördelas inom styrelsen och utbetalas under 2016.

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 påbörjades under 2014 och färdigställdes i början av 2015.
2. Ombyggnad av två av fastighetens portentréer inkl entréportar och trapphus påbörjades under 2014 och har kompletterats med skärmtak över portentréerna. Arbetet slutfördes under 2015.
3. Ombyggnad av fastighetens samtliga hissar påbörjades under 2014 och arbetet slutfördes under våren 2015.
4. Ett nytt portpassersystem med kodlås inklusive nya portnycklar för tillfällen vid el-avbrott har installerats i våra portentréer under 2015, till våra källare har samtliga lås bytts ut.
5. En ny grill- och mötesplats har iordningställts.

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. I samarbete med tre föreningar i Östberga och med hjälp av en utomstående konsult, LÅ Fastighetskonsult HB, har en upphandling om byte av samtliga fönster och balkongdörrar genomförts. Detta fönsterbytesarbete kommer att påbörjas i vår förening under maj 2016.
3. Parkeringen kommer att byggas om i början av 2016. Detta kommer att medföra bredare parkeringsrutor och troligen några tillkommande parkeringsplatser. I planen ligger även parkeringsplatser för motorcyklar. Förening tittar även på möjligheten att förbättra och göra om fastighetens cykelställ i samband med denna ombyggnad.

Underhåll och reparationer

1. Kulverten/rören för dag- och spillvatten från vår fastighet och fastigheten Ättegrenen 2 var i mycket dåligt skick och har bytts ut under 2015.
2. Tätning av ventilationskanaler och asbestsanering vid fastighetens samtliga ventilationsaggregat har genomförts under 2015.
3. Samtliga trapphus inkl entrékorridoren på Fageredsgränd 18 har målats om.
4. Föreningen har även under detta år haft kostnader för reparation av vattenskador.
5. Miljöstugan har under året gjorts rättsäker med invändig plåt och rättstörande elinstallation.
6. 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 2015 uppgår till 96 (94 föreg år).

Överlåtelser av bostadsrätter och upplåtelser av hyresrätter

Under året har sju (sju föreg år) lägenhetsöverlåtelser skett, varav sex genom försäljning och en genom gåva. Ingen lägenhetsupplåtelse har skett.

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit elva (elva föreg 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 branschorganisation för bostadsrättsföreningar med egen hemsida för information, www.bostadsratterna.se.

~

Andelstal, årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har under 2015 och början av 2016 justerats och höjts.

Föreningens hyresrätter har fått en hyreshöjning på 1,2 % fr o m den 1 april 2015. Hyrorna för våra hyresgäster kommer att höjas ytterligare med 0,9 % fr o m den 1 maj 2016.

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

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	Belopp i kr 2011-12-31
Nettoomsättning	4 501 032	4 287 490	4 012 766	3 759 333	3 632 624
Resultat efter finansiella poster	-623 728	-1 064 440	-337 537	-1 884 778	-192 365
Soliditet i %	38,3	39,0	37,0	42,4	43,3
Kassalikviditet i %	244,3	145,2	179,2	403,2	119,0
Lån/kvm bostadsyta	7 522	7 168	7 168	6 530	5 839
Räntekostnad lån/kvm	182	205	220	252	188
Genomsnittsränta i %	2,4	2,9	3,1	3,9	3,2
Elkostnad/kvm	18	17	23	20	25
Värmekostnad/kvm	120	123	136	138	172
Vattenkostnad/kvm	28	28	26	30	30
Kommunal fastighetsavgift/lgh	1 243	1 217	1 210	1 365	1 302

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-3 815 526
Årets resultat	-623 729
Summa fritt eget kapital	-4 439 255

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att:

planmässig avsättning till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna görs med	-
i ny räkning överföres	-4 439 255
	-4 439 255

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

✓

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Föreningens intäkter	2	4 494 290	4 293 406
		<u>4 494 290</u>	<u>4 293 406</u>
Föreningens kostnader			
Reparations- och underhållskostnader		-418 728	-625 395
Driftskostnader	3	-2 171 869	-2 140 830
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		-95 762	-93 838
Personalkostnader	4	-224 562	-246 737
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8	-1 120 506	-980 275
Rörelseresultat		<u>462 863</u>	<u>206 331</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		7 658	6 231
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-1 094 249	-1 277 002
Resultat efter finansiella poster		<u>-623 728</u>	<u>-1 064 440</u>
Resultat före skatt		<u>-623 728</u>	<u>-1 064 440</u>
Årets resultat	6	<u>-623 728</u>	<u>-1 064 440</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	73 737 057	72 968 726
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 776 334	386 900
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	7 080	1 251 750
		<u>75 520 471</u>	<u>74 607 376</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>75 520 471</u>	<u>74 607 376</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		33 181	124 218
Aktuell skattefordran		4 694	6 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	205 819	195 413
		<u>243 694</u>	<u>326 255</u>
Kassa och bank		<u>1 527 079</u>	<u>2 520 908</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 770 773</u>	<u>2 847 163</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>77 291 244</u>	<u>77 454 539</u>

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		28 689 406	28 689 406
Upplåtelseavgifter		5 166 570	5 166 570
Fond för yttre underhåll		150 000	150 000
		<u>34 005 976</u>	<u>34 005 976</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 751 086	-2 413 549
Vinst eller förlust föregående år		-1 064 440	-337 537
Årets resultat		-623 728	-1 064 440
		<u>-4 439 254</u>	<u>-3 815 526</u>
Summa eget kapital		<u>29 566 722</u>	<u>30 190 450</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	12,13		
Övriga skulder till kreditinstitut		46 999 663	45 303 383
		<u>46 999 663</u>	<u>45 303 383</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		59 242	1 307 471
Övriga kortfristiga skulder		1 059	15 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	664 558	637 406
		<u>724 859</u>	<u>1 960 706</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>77 291 244</u>	<u>77 454 539</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar, pantbrev i fast egendom	47 000 000	47 000 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

~

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.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts nybyggnadsår 1968 och värdeår 1977.
Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2015 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 243 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.

~

Not 2 Föreningens intäkter

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	3 652 595	3 555 256
Hysesintäkter bostäder	510 048	457 997
Hysesintäkter förråd	56 617	54 151
Hysesintäkter P-platser	158 400	158 400
Intäkter bredband	123 372	61 686
Övriga intäkter	-6 742	5 916
Summa	4 494 290	4 293 406

Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	159 783	159 173
Städning	44 606	57 254
Fastighetsel	109 016	102 807
Uppvärmning	725 443	741 382
Vatten och avlopp	169 011	170 608
Sophämtning	60 038	99 887
Fastighetsförsäkring	70 432	65 371
Försäkringsersättningar	-38 831	-38 732
Tomträttsavgäld	338 000	338 000
Kabel-TV, bredband och fiberanslutning	136 951	134 382
Övriga förvaltningskostnader *	152 144	148 342
Övriga avgifter	98 891	49 937
Övriga driftskostnader	22 140	20 789
Trädgårdsskötsel, yttre städning och snöröjning	124 245	91 631
Summa	2 171 869	2 140 831

* I beloppen ingår revisionsarvode
Allegretto Revision AB

13 750

12 500

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015	2014
Arvoden förtroendevalda	130 000	150 300
Löner och andra ersättningar	48 900	45 740
Sociala kostnader	45 662	50 697
	224 562	246 737

Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	2015	2014
Räntekostnader, fastighetslån	1 014 454	1 106 413
Räntekostnader, övriga	79 795	130 214
Lösen av pantbrev	-	40 375
Summa	1 094 249	1 277 002

✓

Not 6 Analys av årets resultat

	2015	2014
Årets resultat	-623 728	-1 064 440
Avskrivningar ej likviditetspåverkan	1 120 506	980 275
	496 778	-84 165

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	59 870 034	51 579 879
-Nyanskaffningar	1 772 703	8 290 155
Vid årets slut	61 642 737	59 870 034
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 551 308	-2 616 683
-Årets avskrivning	-1 004 372	-934 625
Vid årets slut	-4 555 680	-3 551 308
Utgående planenligt restvärde byggnader	57 087 057	56 318 726
Varav mark		
Föreningen innehar tomträtt		
Anskaffningsvärdet beräknat till 40% av köpeskillingen	16 650 000	16 650 000
Redovisat värde vid årets slut	73 737 057	72 968 726
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

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	540 278	343 362
-Nyanskaffningar	1 505 568	196 916
	2 045 846	540 278
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-153 378	-107 728
-Årets avskrivning	-116 134	-45 650
	-269 512	-153 378
Redovisat värde vid årets slut	1 776 334	386 900

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	1 251 750	6 112 056
Omklassificeringar	-1 251 750	-6 112 056
Investeringar	7 080	1 251 750
Redovisat värde vid årets slut	7 080	1 251 750

✓

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	84 500	84 500
Förutbetald fastighetsförsäkring	74 008	63 701
Förutbetalda kabel-tv och bredbandskostnader	33 956	33 944
Övriga förutbetalda kostnader	13 355	13 268
	205 819	195 413

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 689 406	5 166 570	150 000	-2 751 086	-1 064 440
Resultatdisposition				-1 064 440	1 064 440
Årets resultat					-623 728
Utgående balans	28 689 406	5 166 570	150 000	-3 815 526	-623 728

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

Not 12 Checkräkningskredit

	2015-12-31	2014-12-31
Nordea Bank AB (publ)		
Beviljat belopp på chekräkningskredit uppgår till	-	7 000 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen				
Nordea Bank AB (publ)				
Utnyttjat belopp på chekräkningskredit uppgår till			-	5 303 383
			-	5 303 383
Swedbank Hypotek AB (publ)				
fastighetslån nr 2757330572	2016-03-28	1,144	1 000 000	1 000 000
fastighetslån nr 2756043317	2017-09-25	3,010	8 000 000	8 000 000
Nordea Hypotek AB (publ)				
fastighetslån nr 3978 86 19657	2018-05-22	0,960	8 000 000	8 000 000
fastighetslån nr 3978 86 19665	2018-05-22	2,850	8 000 000	8 000 000
fastighetslån nr 3978 86 19649	2018-05-22	1,100	7 000 000	7 000 000
fastighetslån nr 3978 86 27668	2016-10-25	2,950	8 000 000	8 000 000
fastighetslån nr 3978 86 71969	2020-03-18	1,300	7 000 000	-
			47 000 000	40 000 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (motsvarande den del som skall amorteras under år 2016 (år 2015))				
			-	-
			47 000 000	45 303 383

✓

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntor avseende fastighetslån	164 163	163 576
Förutbetalda hyror och avgifter	353 748	308 029
Upplupna fjärrvärmekostnader	102 151	119 666
Upplupen fastighetsel	10 839	10 618
Upplupna vattenkostnader	-	7 973
Övriga upplupna kostnader	21 157	15 044
Beräknat arvode för revision	12 500	12 500
	664 558	637 406

Not 15 Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		-623 728	-1 064 440
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet		1 120 506	980 275
Likviditet från resultat		496 778	-84 165
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		82 561	626 089
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-1 235 847	1 115 108
		-1 153 286	1 741 197
Akkumulerad likviditet från rörelsen		-656 508	1 657 032
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 033 601	-3 626 765
Upplåtelser av lägenheter (insats + upplåtelseavgift)		-	1 800 000
Upptagna lån / utökning av checkräkningskredit		-	2 000 000
Likviditet från investeringar och lån		-2 033 601	173 235
Årets kassaflöde		-2 690 109	1 830 267
Likvida medel vid årets början		4 217 525	2 387 258
Likvida medel vid årets slut		1 527 417	4 217 525

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 2016-04-30



Mirosinka Skundric
Ordförande



Irena Jonsson



Magnus Palmgren



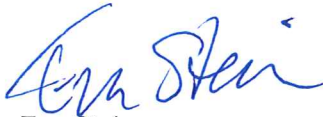
Kenneth Rönquist



Roger Selander

Verica Zivkovic

Min revisionsberättelse har avgivits 2016-05-18



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 2015.

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 2015 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 2015.

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 revisionsd 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 18/5 2016



Eva Stein

Auktoriserad revisor