



Org Nr: 769607-7317

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2

Org.nr: 769607-7317

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen upplåter bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbergränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen innehar tomträtten samt förvaltar fastigheten Ättegrenen 2 Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	68	5 354
Hysesrätter	8	648
Lokaler	14	355
Parkerings- och garageplatser	16	

Föreningens fastighet är byggd 1968. Värdeår är 1968.

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

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

Väsentiga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Inga förändringar har skett på årsavgifterna.

Genomfört planerat underhåll

Nya renoveringar har startats under 2019. Utbyte av låssystem med nya taggar till alla portar samt källarutrymmen. Beslut har tagits om renovering av betong i loftgångar och källare samt borring och installation av bergvärme. Bägge påbörjas under 2020.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Hyseslägenheter	Geomgång och underhållsrenovering
2020	Mark	Borring och installation av bergvärme
2020	Fasader	Betongskador går igenom och åtgärdas
2020	Lokaler	Ca 175-200 kvm projekteras om till lägenheter

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018-2019	Gårdar	Uppfräschning, plantering och allmänt underhåll
2018-2019	Ventilation	Genomgång av ventilation i samtliga lägenheter

NA



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. Vid stämman deltog 20 medlemmar varav 20 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Britt Kelsey	Ordförande
Joakim Hofdamm	Ledamot
Yelda Hadodo	Ledamot, sekreterare
Anna Rosquist	HSB-ledamot
Mike Jarjian	Ledamot
Kawe Khezri	Suppleant (juni-nov) Ledamot (dec-juni)
Robin Galmin	Ledamot (juni-dec 2019)
Björn Liljeroth	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Joakim Hofdam, Björn Liljeroth och Britt Kelsey (som sitter ett år åt gången).

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

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

Revisorer

Angosan Tesfai Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige saknas

Valberedning

Valberedningen består av Kristofer Hadodo och Christian Zoller

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgäenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-07-11.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 89 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 11 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

hs



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	716	728	725	719	831
Totala Intäkter kr/kvm	761	771	787	868	947
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	184	157	104	145	56
Belåning, kr/kvm	5 956	6 001	6 670	6 834	7 011
Räntekänslighet	10%	10%	11%	12%	10%
Drift och underhåll kr/kvm	460	491	536	497	570
Energikostnader kr/kvm	186	190	187	194	180

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

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

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

NV



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 837	4 903	5 004	5 518	6 020
Resultat efter finansiella poster	-421	-1 308	-6 785	-449	-1 225
Soliditet	53%	52%	50%	52%	50%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	4 837 209
Rörelsekostnader	- 4 818 054
Finansiella poster	- 440 357
Årets resultat	-421 202

Planerat underhåll	+ 846 315
Avskrivningar	+ 747 334
Årets sparande	1 172 447

Årets sparande per kvm total yta 184

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 970 993	9 370 520	0	-10 160 468	-1 307 976
Reservering till fond 2019			946 000	-946 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-846 315	846 315	
Balanserad i ny räkning				-1 307 976	1 307 976
Upplåtelse lägenheter	608 502	1 191 498			
Årets resultat					-421 202
Belopp vid årets slut	45 579 495	10 562 018	99 685	-11 568 130	-421 202

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-11 468 445
Årets resultat	-421 202
Reservering till underhållsfond	-946 000
Ianspråktagande av underhållsfond	846 315
Summa till stämmans förfogande	-11 989 332

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-11 989 332
-------------------------	-------------

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

nb

**HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 837 209	4 903 052
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 768 467	-4 677 659
Övriga externa kostnader	Not 3	-117 508	-61 907
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-184 745	-181 614
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-747 334	-747 141
Summa rörelsekostnader		-4 818 054	-5 668 321
Rörelseresultat		19 155	-765 269
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 825	5 088
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-442 182	-547 795
Summa finansiella poster		-440 357	-542 708
Årets resultat		-421 202	-1 307 976

nr



Org Nr: 769607-7317

HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2**Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*Byggnader Not 7 79 365 575 80 112 91079 365 575 80 112 910Summa anläggningstillgångar 79 365 575 80 112 910**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar 93 771 1 229Övriga fordringar Not 8 3 499 841 1 525 571Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 9 18 832 196 7763 612 444 1 723 576Kassa och bank Not 10 35 427 36 775Summa omsättningstillgångar 3 647 871 1 760 351**Summa tillgångar** **83 013 446** **81 873 261**



Org Nr: 769607-7317

HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	56 141 513	54 341 513
Yttre underhållsfond	99 685	0
	<u>56 241 198</u>	<u>54 341 513</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-11 568 130	-10 160 468
Årets resultat	-421 202	-1 307 976
	<u>-11 989 332</u>	<u>-11 468 445</u>
Summa eget kapital	<u>44 251 866</u>	<u>42 873 068</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>37 551 235</u>	<u>37 935 408</u>
	37 551 235	37 935 408
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 305 004	212 085
Leverantörsskulder	0	220 415
Skatteskulder	16 373	15 947
Övriga skulder	Not 13 17 000	16 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>871 968</u>	<u>599 347</u>
	1 210 345	1 064 785
Summa skulder	<u>38 761 580</u>	<u>39 000 193</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>83 013 446</u>	<u>81 873 261</u>

M

**HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-421 202	-1 307 976
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	747 334	747 141
Kassaflöde från löpande verksamhet	326 133	-560 836
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	85 434	43 015
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	52 641	-1 147 001
Kassaflöde från löpande verksamhet	464 208	-1 664 822
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-291 254	-4 250 004
Inbetalda insatser	1 800 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 508 746	-4 250 004
Årets kassaflöde	1 972 954	-5 914 826
Likvida medel vid årets början	1 561 693	7 476 519
Likvida medel vid årets slut	3 534 647	1 561 693

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. *ha*



HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

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

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

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

NA

**HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 833 129	3 846 901
Hyror	1 051 314	1 024 156
Övriga intäkter	41 108	87 004
Bruttoomsättning	<u>4 925 551</u>	<u>4 958 061</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-87 204	-18 376
Hyresförluster	<u>-1 138</u>	<u>-36 633</u>
	4 837 209	4 903 052
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetskötsel och lokalvård	230 663	462 506
Reparationer	345 684	236 145
El	149 890	139 304
Uppvärmning	813 363	834 673
Vatten	217 993	232 897
Sophämtning	105 725	132 306
Fastighetsförsäkring	96 278	87 525
Kabel-TV och bredband	203 192	237 114
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	118 101	114 100
Förvaltningsarvoden	265 326	279 597
Tomträttsavgäld	352 200	351 125
Övriga driftkostnader	23 738	12 193
Planerat underhåll	846 315	1 558 174
	<u>3 768 467</u>	<u>4 677 659</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	1 106
Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 882	17 318
Administrationskostnader	12 397	16 625
Extern revision	12 350	12 588
Konsultkostnader	60 487	0
Medlemsavgifter	27 392	14 270
	<u>117 508</u>	<u>61 907</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	139 500	133 401
Revisionsarvode	2 000	2 000
Övriga arvoden	2 000	4 000
Sociala avgifter	41 245	42 213
	<u>184 745</u>	<u>181 614</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 046	884
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	3 361
Övriga ränteintäkter	779	842
	<u>1 825</u>	<u>5 088</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	437 465	542 644
Övriga räntekostnader	4 717	5 151
	<u>442 182</u>	<u>547 795</u>

18

**HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 920 335	84 920 335
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 920 335	84 920 335
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 807 425	-4 060 284
Årets avskrivningar	-747 334	-747 141
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 554 760	-4 807 425
Utgående redovisat värde	79 365 575	80 112 910
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 210 000	2 163 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	40 000 000	22 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	796 000	120 000
Summa taxeringsvärde	95 006 000	68 083 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	620	652
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 499 221	1 524 919
	3 499 841	1 525 571
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	18 832	196 776
	18 832	196 776
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kassa och bank		
Handelsbanken	35 427	36 775
	35 427	36 775

w

**HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2**

Noter		2019-12-31	2018-12-31	
Not 11	Skulder till kreditinstitut			
			Nästa års	
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	amortering	
		Ränteändr dag		
Stadshypotek	218255	1,20%	6 321 239	65 004
Stadshypotek	230608	1,20%	3 045 000	60 000
Stadshypotek	354849	0,54%	5 775 000	60 000
Stadshypotek	355820	0,96%	3 955 000	60 000
Stadshypotek	360043	0,48%	6 260 000	60 000
Stadshypotek	64017	1,80%	12 500 000	0
			37 856 239	305 004
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			37 551 235
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			36 331 219
	Ställda säkerheter			
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		46 000 000	46 000 000
Not 12	Skulder till kreditinstitut			
	Kortfristig del av långfristig skuld		305 004	212 085
			305 004	212 085
Not 13	Övriga skulder			
	Depositioner		17 000	17 000
	Källskatt		0	-9
			17 000	16 991
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
	Upplupna räntekostnader		4 846	0
	Förutbetalda hyror och avgifter		346 176	372 272
	Övriga upplupna kostnader		520 946	227 075
			871 968	599 347

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

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

W



HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 20/3 2020


Anna Caroline Rosquist


Björn Liljeröth


Britt Kelsey


Joakim Hofdam


Kawe Khezri


Mike Hajj


Yelda Hadodo

Vår revisionsberättelse har 20-04-29 lämnats beträffande denna årsredovisning

.....



Av föreningen vald revisor

Joakim Hell
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ättegrenen 2, org.nr. 769607-7317

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ättegrenen 2 för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisom utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

ns

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ättegrenen 2 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortöpande 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 tryggsamt 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 ersättningskyldighet 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 revisor utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisor utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 29/4-2020


.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Angosan Tesfai
Av föreningen vald revisor