Årsredovisning 2023

Brf Ätten 4

769607-4926

nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ätten 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1
Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6
Resultaträkning ..... **s. 7**
Balansräkning ..... **s. 8**
Kassaflödesanalys ..... **s. 10**
Noter ..... **s. 11**
Underskrifter ..... **s. 17**

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms stad.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2021-10-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
3 hus, miljöstuga	-	-
Ätten 4	-	-

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1968

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 65 bostadsrätter om totalt 5 808 kvm och 20 lokaler om 150 kvm. Byggnadernas totalyta är 5808 kvm.

Styrelsens sammansättning

Emma Karlsson	Ordförande
Linnéa Ericsson	Styrelseledamot
Niclas Olsson	Styrelseledamot
Pilar Anturi Bustos	Styrelseledamot
Anita Ulfberg	Styrelseledamot
Ia Hamn	Suppleant
Sara Söderberg	Suppleant

Valberedning

Vakant

AG
OPA
NO

Firmateckning

Tecknas av två styrelseledamoter i förening

Revisorer

Anders Karlén Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022.

Utförda historiska underhåll

2023-2024 ● Renovering uteplatser

2021-2023 ● Fasadrenovering och utbyggnad av balkonger

2017-2018 ● Takrenovering
Installation av solceller

2017 ● Tak över entreern
Nytt tak på gamla miljörummen vid entreerna
Helrenovering av miljöstugan

Planerade underhåll

2024 ● Rengöring av ventilation samt OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Hissar	Stockholms Hiss- & Elteknik AB
Lokalvård	Olsson Städ och konsult
Solceller	Swede Energy/Soltech AB
Fastighetsskötsel	Växthuset Utveckling AB
Teknisk rondering	Växthuset Utveckling AB
Trädgårdsskötsel och vinterväghållning	Växthuset Utveckling AB
Ventilation	Bravida
Sophämtning	Miljöhuset i Stockholm AB
Service sopbehållare	SanSac
Bredband och IP-telefoni	Telenor
Service lås- och porttelefon	Byggbeslag
Domännamn www.atten4.se	Loopia
Webhotell för hemsida	Reduca
Nätägare	Ellevio
Förbrukning gemensam el	E.ON
Hyra parkeringsyta	Svenska Bostäder

Tomtarrende	Stockholms stad
Revisor	Allegretto Moore Revision AB
Rondering brandsäkerhet	Brandsäkra Norden AB
Parkeringsövervakning	Apcoa
Besiktning av hissar	Dekra
Hyresförhandlingar	Fastighetsägarna
Långivare	Swedbank

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes som steg 2 och 3 av 3 stycken planerade höjningar i och med renovering av fasader, tilläggsisolering och utbyggnad av balkonger.

Avbetalning av mindre lån (ca 1,5 milj kr).

Större översyn av ekonomin med uppföljning av underhållsplan bakåt i tiden.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 6% och 2023-07-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Omförhandlat avtal med parkeringsövervakning med Apcoa.

Jämfört priser för OVK och rensning av ventilationskanaler.

Övriga uppgifter

Större reparation av ventilationssystem i hus 39.

Avslutsmöte om fasadrenovering och balkongutbyggnad.

Kommunicerat med exploateringskontoret på Stockholms stad och Svenska bostäder om utbyggnaden av Årstafältet, etapp 5 som påverkar våra parkeringsytor. Blivit informerade om uppskjuten start för återlämnande av mark på Ätten 5 (dvs, större delen av nuvarande parkeringsyta) preliminiärt till 2027.

Tillägg till återställning av uteplatser via BVS med plattläggning, murar och trappsteg.

Utfört första steget i installation av gemensamma elmätare för gruppavtal el i samarbete med Johanneshovs El.

Investerat i nya papperskorgar utanför portarna då de gamla var uttjänta och ej möjliga att laga.

Uppdaterat till de nya skyltarna på avfallsbehållarna samt bytt låskolv som var trasig.

Större översyn av brandskyddet med inventering av boendes brandvarnare samt ytterligare uppmaning om att hålla på brandsäkerheten.

Undersökt lösningar för anslutning av porttelefoner till mobiler, men stött på att systemet i hus 23 är trasigt och kostsamt att laga, varpå offerter för nytt system tagits in. På grund av ett svårt ekonomiskt läge har vi dock avvaktat med investeringen.

Styrelsen har även utfört hantering av boendefrågor så som störningar, hissproblem, vattenskador, felparkeringar, andrahandsuthyrningar, service till våra hyresgäster etc.

Gemensam grillning i september

Adventsfika i december.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 791 763	4 354 555	4 248 147	4 229 708
Resultat efter fin. poster	-2 079 954	-961 614	-917 546	-754 334
Soliditet (%)	28	29	44	40
Yttre fond	1 928 285	1 631 285	1 367 285	1 103 285
Taxeringsvärde	99 000 000	99 000 000	88 000 000	88 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	702	630	606	608
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,5	73,5	74,1	74,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 178	12 523	6 863	7 692
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 044	11 070	6 067	6 693
Sparande per kvm totalyta, kr	-79	70	78	110
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	35	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	145	125	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	28	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	206	188	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,71	1,94	1,64	1,66
Räntekänslighet (%)	17,35	19,88	11,32	12,65

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -460 420 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Avgifterna kommer att höjas. Vi har planerat in en extra föreningsstämma för att diskutera åtgärder i ekonomin med medlemmarna, den 22/4 2024. Efter det beslutas om eventuella alternativa åtgärder som komplement till avgiftshöjning.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	26 602 143	-	-	26 602 143
Upplåtelseavgifter	8 660 820	-	-	8 660 820
Fond, yttre underhåll	1 631 285	-	297 000	1 928 285
Balanserat resultat	-8 103 865	-961 614	-297 000	-9 362 478
Årets resultat	-961 614	961 614	-2 079 954	-2 079 954
Eget kapital	**27 828 770**	**0**	**-2 079 954**	**25 748 815**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 362 478
Årets resultat	-2 079 954
Totalt	**-11 442 433**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	297 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-11 004
Balanseras i ny räkning	-11 728 429
	-11 442 433

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 791 763	4 354 555
Övriga rörelseintäkter	3	40 062	157 377
Summa rörelseintäkter		**4 831 825**	**4 511 932**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 052 678	-2 601 876
Övriga externa kostnader	9	-252 485	-223 957
Personalkostnader	10	-254 368	-277 910
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 608 530	-1 381 440
Summa rörelsekostnader		**-5 168 061**	**-4 485 183**
RÖRELSERESULTAT		**-336 236**	**26 749**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 790	2 097
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 760 509	-990 459
Summa finansiella poster		**-1 743 719**	**-988 362**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-2 079 954**	**-961 614**
ÅRETS RESULTAT		**-2 079 954**	**-961 614**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	86 229 217	59 644 876
Maskiner och inventarier	13	770 060	958 880
Pågående projekt		1 607 768	25 076 435
Summa materiella anläggningstillgångar		**88 607 045**	**85 680 191**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**88 607 045**	**85 680 191**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		69 980	17 014
Övriga fordringar	14	6 229	224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	308 802	309 890
Summa kortfristiga fordringar		**385 011**	**327 128**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 275 839	8 947 732
Summa kassa och bank		**2 275 839**	**8 947 732**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 660 850**	**9 274 860**
SUMMA TILLGÅNGAR		**91 267 895**	**94 955 051**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 262 963	35 262 963
Fond för yttre underhåll		1 928 285	1 631 285
Summa bundet eget kapital		**37 191 248**	**36 894 248**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 362 478	-8 103 865
Årets resultat		-2 079 954	-961 614
Summa ansamlad förlust		**-11 442 433**	**-9 065 478**
SUMMA EGET KAPITAL		**25 748 815**	**27 828 770**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	63 993 750	64 256 250
Summa långfristiga skulder		**63 993 750**	**64 256 250**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		150 000	1 700 000
Leverantörsskulder		444 100	451 994
Skatteskulder		22 710	13 206
Övriga kortfristiga skulder		14 433	19 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	894 087	685 433
Summa kortfristiga skulder		**1 525 330**	**2 870 032**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**91 267 895**	**94 955 051**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-336 236**	**26 749**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 608 530	1 381 440
	1 272 294	**1 408 189**
Erhållen ränta	16 790	2 097
Erlagd ränta	-1 540 486	-990 522
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-251 401**	**419 763**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-57 883	-5 919
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-14 725	307 494
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-324 009**	**721 338**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 535 384	-24 811 271
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-4 535 384**	**-24 811 271**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	43 750	30 000 000
Amortering av lån	-1 856 250	-193 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 812 500**	**29 806 250**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-6 671 893**	**5 716 317**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**8 947 732**	**3 231 415**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 275 839**	**8 947 732**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ätten 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 6,67 %
Maskiner och inventarier	5 - 10 %
Fastighetsförbättringar	5 - 10 %

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.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 697 782	3 317 737
Hyresintäkter, bostäder	642 509	602 292
Hyresintäkter, lokaler	111 644	110 434
Hyresintäkter, p-platser	241 395	246 898
Övriga intäkter	67 429	77 194
Intäktsreduktion	-7 500	0
El	38 504	0
Summa	**4 791 763**	**4 354 555**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	1	-0
Elprisstöd	25 818	0
Övriga intäkter	3 766	147 738
Övriga rörelseintäkter	10 477	9 639
Summa	**40 062**	**157 377**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	4 089	25 967
Städning	73 100	57 756
Besiktning och service	123 393	155 777
Trädgårdsarbete	6 112	47 761
Övrigt	0	713
Snöskottning	156 739	90 935
Summa	**363 433**	**378 909**

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	37 111	146 305
Bostäder	6 272	0
Bostäder VVS	57 582	0
Källarutrymmen	7 195	0
Soprum/miljöanläggning	15 452	0
Dörrar och lås/porttele	16 364	83 169
Övriga gemensamma utrymmen	11 063	0
VA	16 429	0
Värme	7 600	0
Ventilation	232 208	0
El	28 441	0
Hissar	36 616	0
Garage och p-platser	2 685	0
Försäkringsärende/vattenskada	12 143	0
Summa	**487 161**	**229 474**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Bostäder	11 004	0
Summa	**11 004**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	138 609	207 645
Uppvärmning	842 410	742 449
Vatten	213 786	167 802
Sophämtning	41 506	49 728
Summa	**1 236 311**	**1 167 624**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	72 349	69 920
Självrisker	0	23 800
Tomträttsavgälder	360 400	360 400
Övrigt	100 000	0
Kabel-TV	22 776	20 565
Bredband	284 836	259 816
Fastighetsskatt	114 408	91 368
Summa	**954 769**	**825 869**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	11 009	2 661
Övriga förvaltningskostnader	60 758	73 668
Juridiska kostnader	34 938	8 897
Revisionsarvoden	17 500	15 000
Ekonomisk förvaltning	128 280	123 732
Summa	**252 485**	**223 957**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	193 291	193 200
Löner, arbetare	10 000	30 000
Sociala avgifter	51 077	54 710
Summa	**254 368**	**277 910**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 760 509	990 458
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	**1 760 509**	**990 459**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	71 332 860	71 332 860
Årets inköp	28 004 051	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**99 336 911**	**71 332 860**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 687 984	-10 495 364
Årets avskrivning	-1 419 710	-1 192 620
Utgående ackumulerad avskrivning	**-13 107 694**	**-11 687 984**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**86 229 217**	**59 644 876**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	40 000 000
Summa	**99 000 000**	**99 000 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 926 552	2 926 552
Utgående anskaffningsvärde	**2 926 552**	**2 926 552**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 967 672	-1 778 852
Avskrivningar	-188 820	-188 820
Utgående avskrivning	**-2 156 492**	**-1 967 672**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**770 060**	**958 880**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 229	224
Summa	**6 229**	**224**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 363	39 958
Försäkringspremier	72 926	65 719
Kabel-TV	6 062	5 677
Räntor	0	5 157
Tomträtt	90 100	90 100
Bredband	75 371	71 209
Förvaltning	32 980	32 070
Summa	**308 802**	**309 890**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2026-09-25	1,12 %	8 000 000	8 000 000
Swedbank	2027-03-25	2,61 %	8 000 000	8 000 000
Swedbank	2027-03-25	2,61 %	15 000 000	15 000 000
Swedbank	2026-08-25	0,93 %	3 500 000	3 500 000
Swedbank	2023-06-21	1,58 %		1 550 000
Swedbank	2025-04-25	2,90 %	14 775 000	14 925 000
Swedbank	2025-08-25	3,87 %	7 425 000	7 481 250
Swedbank	2025-12-22	4,07 %	7 443 750	7 500 000
Summa			**64 143 750**	**65 956 250**
Varav kortfristig del			150 000	1 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 393 750 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 317	13 998
El	19 140	58 120
Uppvärmning	126 858	110 647
Utgiftsräntor	266 279	46 256
Vatten	47 553	48 602
Beräknade uppl. sociala avifter	840	840
Förutbetalda avgifter/hyror	400 850	391 970
Beräknat revisionsarvode	16 250	15 000
Summa	**894 087**	**685 433**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	66 000 000	66 000 000

Underskrifter

Älvsjö, 2024-05-20

Ort och datum

Anita Ulfberg
Styrelseledamot

Emma Karlsson
Ordförande

Linnéa Ericsson
Styrelseledamot

Niclas Olsson
Styrelseledamot

Pilar Anturi Bustos
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-27

Anders Karlén
Auktoriserad revisor

MOORE

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ätten 4
Org.nr 769607-4926

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ätten 4 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Registered in England No. 02215276. Registered office as above.
Member firms in principal cities throughout the world.

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ätten 4 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 maj 2024

Anders Karlén
Auktoriserad revisor

Brf Ätten 4 Stockholm 2024-

Till revisor Anders Karlén

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av ***Brf Ätten 4s*** finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2023-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar följande:

Finansiella rapporter

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
3. Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
5. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.

Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
   - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
   - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
5. Vi har upplyst dig om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
6. Vi har lämnat all information till dig om vem/vilka som biträder föreningen med redovisnings- och rådgivningstjänster enligt Uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.

Emma S. Karlsson
ordförande

På uppdrag av styrelsen

Namnförtydligande

20240524