Årsredovisning 2024

Brf Ättegrenen 3

769606-8936



HkZHkdfobll-SJ8HkufiWgl

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ättegrenen 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 17**

HkZHkdfobll-SJ8HkufiWgl

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.

HkZHkdfobll-SJ8HkufiWgl

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-21 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ättegrenen 3	-	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Avtalet gäller fram till 2028-03-31

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1969

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 42 bostadsrätter om totalt 4 012 kvm och 27 lokaler om 295 kvm. Byggnadernas totalyta är 4133 kvm.

Styrelsens sammansättning

David Norberg	Ordförande
Magdalena Slowiak	Styrelseledamot
Anita Warda	Styrelseledamot
Jonas Lundstedt	Styrelseledamot
Sándor Bereczky	Styrelseledamot
Stefan Lawergren	Styrelseledamot
Mahmoud Al-Haddad	Suppleant

Valberedning

Gaurav Sethi

Robert Broberg

HkZHkdfobll-SJ8HkufiWgl

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av Lawergren, Lars Stefan Norberg, David Mattias Johan Slowiak, Magdalena Izabela

Revisorer

Anders Karlén Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 22 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Stockholm Vatten och Avfall
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Källsortering	RagnSells AB
Lokalvård	FilTeo AB
Teknisk Förvaltning	Oden Drift & Smide AB
Vinterunderhåll och trädgårdsskötsel	Växthuset Utveckling AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i GA1 och GA2, med en andel på 31.4%.

Samfälligheten förvaltar tillfartsväg (GA1) och Miljöstuga (GA2) med BRF Ättegrenen 2 och BRF Årstabacke.

Övrig verksamhetsinformation

Under 2024 hade vi 3 försäljningar i föreningen varav en hyresrätt omvandlades till bostadsrätt

Juni 2024 installerades laddstolpar för 8 parkeringsplatser, 2025 betalas 68 tkr ut i bidrag från Naturvårdsverket

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgifterna med 10% från 1:a januari 2024 för alla bostadsrätter

Hyreshöjning med 4,2% från 1:a januari 2024 för alla hyresrätter

Försäljning av en hyreslägenhet och omvandling till bostadsrätt juni 2024

Amortering av lånet med 2,3 MSEK december 2024

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Övriga uppgifter

Lokalen Älvsåkersgränd 42 ska säljas och byggas om till bostadsrätt

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 65 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

HkZHkdfobll-SJ8HkufiWgl

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 949 605	3 574 867	3 274 358	3 302 681
Resultat efter fin. poster	-739 073	-1 032 082	-1 008 709	-489 477
Soliditet (%)	56	52	52	53
Yttre fond	413 520	206 760	369 180	184 590
Taxeringsvärde	68 920 000	68 920 000	68 920 000	61 530 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	834	743	671	671
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,77	70,7	69,7	69,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 618	7 384	7 466	7 547
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 444	6 074	6 142	5 958
Sparande per kvm totalyta, kr	56	-20	122	94
Elkostnad per kvm totalyta, kr	110	72	32	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	164	150	127	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	90	72	59	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	364	294	218	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,53	3,95	1,77	1,70
Räntekänslighet (%)	7,38	10,83	11,12	11,24

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 el (totalt 128 809 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

HkZHkdfobll-SJ8HkufiWgl

Upplysning vid förlust

Under 2024 hade bostadsrättsföreningen ett negativt resultat trots en höjning av avgiften med 10 % den 1 januari 2024. Detta berodde på flera faktorer, där inflationen, ökade underhållskostnader och främst de höga räntorna hade en negativ påverkan på föreningens ekonomi. För att säkerställa våra framtida ekonomiska åtaganden amorterade vi 2,25 MSEK på våra lån i december 2024, och ytterligare amortering planeras i mars 2025. För att stärka föreningens ekonomiska ställning kommer vi även att sälja lokalen på Älvsåkersgränd 42, som vi planerar att bygga om till en bostadsrätt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	24 497 837	-	597 979	25 095 816
Upplåtelseavgifter	13 520 122	-	1 477 021	14 997 143
Fond, yttre underhåll	206 760	-	206 760	413 520
Balanserat resultat	-8 842 981	-1 032 082	-206 760	-10 081 824
Årets resultat	-1 032 082	1 032 082	-739 073	-739 073
Eget kapital	**28 349 655**	**0**	**1 335 927**	**29 685 583**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 081 824
Årets resultat	-739 073
Totalt	**-10 820 896**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	206 760
Balanseras i ny räkning	-11 027 656
	-10 820 896

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

HkZHkdfobll-SJ8HkufiWgl

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 949 605	3 574 867
Övriga rörelseintäkter	3	-2	-2
Summa rörelseintäkter		**3 949 603**	**3 574 865**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 611 503	-2 356 728
Övriga externa kostnader	8	-214 425	-230 909
Personalkostnader	9	-116 412	-115 745
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-971 748	-948 076
Summa rörelsekostnader		**-3 914 088**	**-3 651 458**
RÖRELSERESULTAT		**35 514**	**-76 593**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		308 006	42 535
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 082 593	-998 024
Summa finansiella poster		**-774 587**	**-955 489**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-739 073**	**-1 032 082**
ÅRETS RESULTAT		**-739 073**	**-1 032 082**

HkZHkdfobll-SJ8HkufiWgl

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	43 174 785	44 051 349
Markanläggningar	12	71 060	85 556
Maskiner och inventarier	13	1 821 549	1 902 237
Pågående projekt		162 575	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**45 229 969**	**46 039 142**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**45 229 969**	**46 039 142**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		48 531	24 027
Övriga fordringar	14	2 032 425	2 605 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	165 503	162 421
Summa kortfristiga fordringar		**2 246 459**	**2 791 802**
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 873 947	5 836 669
Summa kassa och bank		**5 873 947**	**5 836 669**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**8 120 406**	**8 628 471**
SUMMA TILLGÅNGAR		**53 350 375**	**54 667 613**

HkZHkdfobll-SJ8HkufiWgl

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 092 959	38 017 959
Fond för yttre underhåll		413 520	206 760
Summa bundet eget kapital		**40 506 479**	**38 224 719**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 081 824	-8 842 981
Årets resultat		-739 073	-1 032 082
Summa ansamlad förlust		**-10 820 896**	**-9 875 064**
SUMMA EGET KAPITAL		**29 685 583**	**28 349 655**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		22 500 000	25 105 425
Leverantörsskulder		189 858	229 504
Skatteskulder		208 429	205 126
Övriga kortfristiga skulder		4 561	3 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	761 944	774 475
Summa kortfristiga skulder		**23 664 792**	**26 317 958**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**53 350 375**	**54 667 613**

HkZHkdfobll-SJ8HkufiWgl

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**35 514**	**-76 593**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	971 748	948 076
	1 007 262	**871 483**
Erhållen ränta	308 006	42 535
Erlagd ränta	-1 110 519	-945 523
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**204 749**	**-31 505**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 304	375 815
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-19 815	-191 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**156 630**	**152 324**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-162 575	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-162 575**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 075 000	0
Amortering av lån	-2 605 425	-279 900
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-530 425**	**-279 900**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-536 370**	**-127 576**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**8 442 001**	**8 569 578**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**7 905 632**	**8 442 001**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HkZHkdfobll-SJ8HkufiWgl

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ättegrenen 3 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, el, 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 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %
Markanläggningar	5 - 8 %
Maskiner och inventarier	4 - 5 %

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 1 630 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.

HkZHkdfobll-SJ8HkufiWgl

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 715 072	2 442 912
Årsavgifter, lokaler	7 200	7 200
Hyresintäkter, bostäder	635 984	657 976
Hyresintäkter, lokaler	231 708	217 732
Hyresintäkter, p-platser	172 770	168 000
Intäktsreduktion	0	-41 934
El	156 323	106 039
Laddbox, moms	12 318	0
Övriga intäkter	18 230	16 942
Summa	**3 949 605**	**3 574 867**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	-2
Summa	**-2**	**-2**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	78 585	90 282
Städning	50 256	51 756
Besiktning och service	8 035	9 998
Trädgårdsarbete	66 684	86 978
Snöskottning	144 076	175 099
Övrigt	475	2 278
Summa	**348 111**	**416 391**

HkZHkdfobll-SJ8HkufiWgl

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	17 490	12 489
Bostäder	24 351	9 839
Bostäder VVS	54 428	0
Tvättstuga	0	34 849
Trapphus/port/entr	0	5 500
Källarutrymmen	0	33 000
Soprum/miljöanläggning	34 255	76 252
Dörrar och lås/porttele	7 381	9 533
VA	0	13 130
Värme	55 804	10 576
Ventilation	18 499	46 234
El	13 910	11 063
Hissar	26 654	14 730
Försäkringsärende/vattenskada	22 396	0
Summa	**275 168**	**277 195**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	455 453	295 853
Uppvärmning	676 334	621 617
Vatten	371 968	295 856
Sophämtning	56 411	29 610
Summa	**1 560 166**	**1 242 936**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	68 312	63 467
Tomträttsavgälder	234 300	234 300
Kabel-TV	16 484	15 486
Bredband	19 892	19 892
Fastighetsskatt	89 070	87 061
Summa	**428 058**	**420 206**

HkZHkdfobll-SJ8HkufiWgl

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	520	3 927
Övriga förvaltningskostnader	58 021	29 249
Juridiska kostnader	6 969	35 528
Revisionsarvoden	20 000	17 500
Ekonomisk förvaltning	88 916	86 431
Konsultkostnader	40 000	58 275
Summa	**214 425**	**230 909**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	93 100	93 100
Sociala avgifter	23 312	22 645
Summa	**116 412**	**115 745**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 078 533	996 695
Övriga räntekostnader	4 060	1 329
Summa	**1 082 593**	**998 024**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	52 826 365	52 826 365
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**52 826 365**	**52 826 365**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 775 016	-7 898 452
Årets avskrivning	-876 564	-876 564
Utgående ackumulerad avskrivning	**-9 651 580**	**-8 775 016**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**43 174 785**	**44 051 349**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 630 000	40 630 000
Taxeringsvärde mark	28 290 000	28 290 000
Summa	**68 920 000**	**68 920 000**

HkZHkdfobll-SJ8HkufiWgl

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	201 401	201 401
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**201 401**	**201 401**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-115 845	-101 349
Årets avskrivning	-14 496	-14 496
Utgående ackumulerad avskrivning	**-130 341**	**-115 845**
Utgående restvärde enligt plan	71 060	85 556

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 186 505	2 120 879
Inköp	0	65 626
Utgående anskaffningsvärde	**2 186 505**	**2 186 505**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-284 268	-227 252
Avskrivningar	-80 688	-57 016
Utgående avskrivning	**-364 956**	**-284 268**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**1 821 549**	**1 902 237**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkn skatter o avgifter	740	22
Nabo Klientmedelskonto	940 970	1 535 532
Borgo	1 090 715	1 069 801
Summa	**2 032 425**	**2 605 354**

HkZHkdfobll-SJ8HkufiWgl

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 384	4 209
Fastighetsskötsel	2 825	0
Försäkringspremier	70 257	68 312
Kabel-TV	4 185	4 121
Tomträtt	58 575	58 575
Bredband	4 973	4 973
Förvaltning	23 304	22 231
Summa	**165 503**	**162 421**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-03-30	4,11 %	6 415 400	6 495 400
Stadshypotek	2024-12-09	4,32 %	6 249 825	8 595 350
Stadshypotek	2024-10-30	4,80 %	1 225 000	1 305 000
Stadshypotek	2025-06-01	4,00 %	3 750 000	3 790 000
Stadshypotek	2025-06-01	4,00 %	2 994 150	3 034 150
Stadshypotek	2025-03-10	3,89 %	1 865 625	1 885 525
Summa			**22 500 000**	**25 105 425**
Varav kortfristig del			22 500 000	25 105 425

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 100 500 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 266	7 704
El	51 723	53 014
Uppvärmning	82 420	92 068
Utgiftsräntor	85 267	113 193
Vatten	62 041	48 158
Löner	93 100	93 100
Sociala avgifter	26 947	26 947
Förutbetalda avgifter/hyror	335 180	325 291
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	**761 944**	**774 475**

HkZHkdfobll-SJ8HkufiWgl

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	27 427 500	27 427 500

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Amortering av lånet med 4 MSEK från mars 2025

HkZHkdfobll-SJ8HkufiWgl

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anita Warda
Styrelseledamot

David Norberg
Ordförande

Jonas Lundstedt
Styrelseledamot

Magdalena Slowiak
Styrelseledamot

Sándor Bereczky
Styrelseledamot

Stefan Lawergren
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Anders Karlén
Auktoriserad revisor

HkZHkdfobll-SJ8HkufiWgl



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
23.05.2025 08:36

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 21.05.2025 11:07

DOCUMENT ID:
SJ8HkufiWgl

ENVELOPE ID:
HkZHkdfobll-SJ8HkufiWgl

DOCUMENT NAME:
Brf Ättegrenen 3, 769606-8936 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

SHA-512:
a0cef37cb5b362881707588450a42f94d34b7e75c0e212e0b40709adf387c722b2961e060e1e83e18de65a9335e2a1826f5468d2f5b7af5dc02ee99dbe97b47e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **JONAS LUNDSTEDT**	**Signed**	**21.05.2025 11:13**	**eID**	**Swedish BankID**
jonas@lundstedt.net	Authenticated	21.05.2025 11:11	Low	IP: 94.255.241.43
2. **Magdalena Izabela Slowiak**	**Signed**	**21.05.2025 11:46**	**eID**	**Swedish BankID**
slowiak.magda@gmail.com	Authenticated	21.05.2025 11:45	Low	IP: 199.247.35.17
3. **ANITA WARDA**	**Signed**	**21.05.2025 12:12**	**eID**	**Swedish BankID**
anita-warda@hotmail.com	Authenticated	21.05.2025 11:08	Low	IP: 94.254.58.34
4. **DAVID MATTIAS JOHAN NORBERG**	**Signed**	**21.05.2025 16:06**	**eID**	**Swedish BankID**
davidnorberg92@gmail.com	Authenticated	21.05.2025 16:06	Low	IP: 145.40.18.3
5. **STEFAN LAWERGREN**	**Signed**	**21.05.2025 16:39**	**eID**	**Swedish BankID**
s.lawergren@live.se	Authenticated	21.05.2025 15:52	Low	IP: 81.230.198.54
6. **SÁNDOR BERECZKY**	**Signed**	**21.05.2025 23:34**	**eID**	**Swedish BankID**
sandor.bereczky@bahnhof.se	Authenticated	21.05.2025 23:22	Low	IP: 217.31.161.169
7. **ANDERS KARLÉN**	**Signed**	**23.05.2025 08:36**	**eID**	**Swedish BankID**
anders.karlen@mooresweden.se	Authenticated	23.05.2025 08:35	Low	IP: 185.138.67.22

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ättegrenen 3
Org.nr 769606-8936

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ättegrenen 3 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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

BygHy_MoZgx-rkQrJ_GiZel

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 Ättegrenen 3 för räkenskapsåret 2024 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

BygHy_MoZgx-rkQrJ_GiZel

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 dagen som framgår av min elektroniska underskrift

_____
Anders Karlén
Auktoriserad revisor

BygHy_MoZgx-rkQrJ_GiZel

SEALED BY Verified BYGHY_MOZGX-RKQRJ_GIZEL

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
23.05.2025 08:36

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 21.05.2025 11:07

DOCUMENT ID:
rkQrJ_GiZel

ENVELOPE ID:
BygHy_MoZgx-rkQrJ_GiZel

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Ättegrenen 3 2024.pdf
3 pages

SHA-512:
6ac3dac5871a8841c1aa6625b3bebe605dc824e73b138a3016fb48d062e85b0f1d337d94afc51c3a23d58dd3abc39670d9d96ab9d74dbe7264b4d99681cf4201

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS KARLÉN	**Signed**	**23.05.2025 08:36**	**eID**	**Swedish BankID**
anders.karlen@mooreswe den.se	Authenticated	23.05.2025 08:35	Low	IP: 185.138.67.22

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed