

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Ätten 1
769606-8514



Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ätten 1, 769606-8514, med säte i Stockholms kommun får härmed avge årsredovisning för 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades formellt på våren 2001 och föreningens registreringsdatum hos Bolagsverket är 2001-03-12. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-06-15 och aktuella stadgar är registrerade 2019-12-13 hos Bolagsverket.

Historik

Redan på våren 2002 beslöt medlemmarna i Brf Ätten 1 med god marginal på köpstämman, att köpa fastigheten av Svenska Bostäder. Köpekontrakt skrevs med Svebo på försommaren samma år.

Från och med 1 april 2002 gällde den nya stopplagen, vilken den dåvarande regeringen genomfört. Köpet stoppades då av Länsstyrelsen, som inte gav sitt medgivande till fastighetsförvärvet. Länsstyrelsens beslut överklagades senare till Boverket, som då var högsta instans enligt svensk lag. Även Boverket nekade oss på tveksamma grunder till att få köpa fastigheten.

Med hjälp av Centrum för Rättvisa och deras jurist Gunnar Strömmer startade en lång överklagandeprocess inom svenskt rättsväsen. Den slutade med att Boverkets beslut underkändes, att neka oss köp av fastigheten.

Ärendet gick tillbaka till Boverket, som då skulle ompröva sitt tidigare beslut. Efter mycket lång tid och ytterligare ett regimskifte i Stockholms Stadshus, kom beskedet från Boverket att de godkänner köpet, vilket vi nu har genomfört en andra gång.

Fastighetsförvärv

Fastigheten Ätten 1 förvärvades från Svenska Bostäder, köpekontraktet undertecknades i november 2010 och köpeskillingen betalades torsdagen den 16 december 2010.

Förvaltningsobjekt

Föreningen innehar tomträtt till samt förvaltar fastigheten Ätten 1 i Stockholms kommun och län. Tomträttsavtalet löper på 20 år och avtalet går ut 2027-09-30.

Föreningens fastighet är bebyggd med 4 st bostadshus uppförda 1968, innehållande 96 st lägenheter (BOA 7 744 kvm) och en föreningslokal samt ett antal mindre förråd som hyrs ut till medlemmar. Av föreningens 96 st bostadslägenheter upplåts 19 st med hyresrätt.

Dessutom finns 35 st parkeringsplatser varav samtliga är försedda med elanslutning. Parkeringsplatserna hyrs ut till föreningens boende.

Förvaltning

Jensen Drift & Underhåll AB ansvarar fr o m 2023-07-01 för fastighetsförvaltningen inklusive förvaltning av tekniska installationer, trädgårdsskötseln och vinterväghållningen. Filip Home Miljöservice AB har ansvaret för vinterväghållningen, trappstädningen och trädgårdsskötseln t o m 2023-06-30. Trappstädning mm har Irene Marie Johansson ansvarat för fr o m 2023-08-01. Ekonomisk förvaltning har RedKom i Stockholm AB ansvarat för. Hissen AB har ansvarat för skötseln av föreningens hissar.

✓

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Trygg-Hansa, gäller fullvärde. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen).

Stadgeenlig besiktning

DENSIA AB har 2008 åt föreningen utfört stadgeenlig underhållsplan/statusbedömning av fastigheten. Besiktningen har omfattat fastighetens byggnader avseende yttre, allmänna utrymmen samt några lägenheter och lokaler.

Svensk Fastighetslogistik AB har under 2018 tagit fram en ny flerårig underhållsplan för föreningen, vilken uppdateras årligen.

AB Franska Bukten har under 2020 tagit fram ny energideklaration inom fastigheten Ätten 1.

Kontrollbesiktning av föreningens hissar har utförts under februari 2023 av Kiwa Inspecta AB.

Föreningens samtliga hyresrätter är besiktigade under 2015 av LÅ Fastighetskonsult.

Den obligatoriska ventilationskontrollen OVK är utförd av Jensen Drift & Underhåll AB under januari 2023.

Kommunikation

Fastighetens lägenheter är anslutna till kabelnät genom Tele2 Sverige AB och även anslutna med fiberoptisk förbindelse genom AB Stokab samt kollektivt bredbandsanslutna genom Bredband 2 Företag AB.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Gigi Burman	Ledamot, ordförande
Gashaw Hailu Tesfaye	Ledamot
Adam Chroukate	Ledamot, har avgått 2024-03-05
George Karabet	Ledamot
Christoffer Karlsson	Ledamot
Stanley Saba	Ledamot
Olgica Savovska	Suppleant

Valberedning

Lova Falk	Valberedning
Sara Hailu Tesfaye	Valberedning

Revisor

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

Firmateckning

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

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 15 st (9 st 2022) protokollförda sammanträden. Vidare har ett flertal arbetsmöten med konsulter och leverantörer hållits.

Arvoden

Arvodet till styrelseledamöter för 2023/2024 på 210 000 kr har utbetalts under verksamhetsåret.

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd.

Arvodet till föreningens auktoriserade revisor sker enligt löpande räkning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Investeringar

Planerade investeringar under kommande år

1. Styrelsen kommer under år 2024 ta in offerter och utföra underhållsarbeten på arbeten som måste utföras enligt föreningens underhållsplan. Det kan röra sig om underhållsarbeten avseende byggnadernas tak, fasad, avloppsrör m.m.

Utförda investeringar, ombyggnader och underhåll

År 2006 Byggnaderna har genomgått en omfattande renovering bl a fasader, avloppsstammar, porthus och -entréer, hissar, badrum, ventilationssystem och delar av byggnadernas yttertak. Samtidigt gjordes gångvägar, entréer med uteplatser, planteringar och gräsmattor om.

År 2011 Installerades kompletterande vattenmätare.

År 2012 Ombyggnad av förråd till föreningslokal.

År 2013 Installation av filterenhet Bauer PipeJet för värmesystemet. Komplettering och förnyelse av portpassersystemet.

År 2014 Anläggning av 6 st nya parkeringsplatser samt installation av Moloker för hushållssopor.

År 2015 Installation av elstolpar och förnyelse av belysning på parkeringen. Uppförande av bilspärr på gångväg.

År 2016 Utbyte av samtliga fönster, omläggning av två tak, uppförande av 3 st uteplatser, installation av övervakningssystem, fastighetsel till uteplatser mm samt bredband över fibernätet.

År 2017 Installation av portpassersystem, postboxar och digitalt våningsregister. Tilläggsisolering av samtliga vindar. Ombyggnad av belysningsstyrningen.

År 2018 Lekplatsen har fått ny lekutrustning och fallskyddsmaterial. Postboxarna har klätts in. En mycket omfattande underhållsplan har tagits fram.

År 2019 En isbana och en stuga har införskaffats. Trapphus och källare har målats om.

År 2020 Trapphus och källare har målats om.

År 2021 Reparation och underhåll har utförts av samtliga källare. Anläggning av cykelparkering har skett vid samtliga bostadshus.

År 2022 Reparation och underhåll har slutförts av samtliga källare.

År 2023 Installation av nya låscylindrar i föreningens källare, uppgradering av hissarnas larmtelefoner och byte av samtliga hissars rullställsullar på korg.

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2023 uppgår till 113 st (114 st 2022).

Överlåtelse av bostadsrätter och upplåtelse av hyresrätter

Under året har 6 st (7 st 2022) lägenhetsöverlåtelse skett varav 3 st genom försäljning och 3 st genom gåva, del gåva. 1 lägenhetsupplåtelse har skett.

Föreningslokal

Föreningen har en egen möteslokal för styrelsen i källaren på Slättåkragränd 26, styrelsen finns där regelbundet för att besvara frågor och ta emot förslag från boenden.

Medlemskap i Bostadsrätterna

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, en branschorganisation för bostadsrättsföreningar med egen hemsida för information, www.bostadsratterna.se.

Andelstal, årsavgifter och hyror

Styrelsen kommer efter slutfört budgetarbete ta ställning till en eventuell avgiftshöjning, senast årsavgifterna höjdes var under 2023 då med 9%. Hyran för föreningens hyresrätter har höjts med 3% för 2023 och kommer att höjas med 4,2% för 2024.

Slutord

Vi i styrelsen har under det gångna året verkat för att vi alla ska få en ännu trevligare och mer funktionell boendemiljö. Vi hoppas att ni känner att vi arbetar för oss alla och att man lätt kan få kontakt med oss i styrelsen när man så önskar. Styrelsen tackar alla medlemmar samt övriga berörda för ett gott samarbete under året.

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Nettoomsättning	6 731 070	6 243 832	5 953 654	6 359 285
Resultat efter finansiella poster	-1 006 883	-112 921	-1 251 423	164 899
Soliditet i %	53,5	52,8	48,9	47,9
Kassalikviditet i %	258,2	189,2	666,9	551,4
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	744	679	616	673
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter i %	68,2	67,5	63,6	64,2
Sparande/kvm	68	161	60	196
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	8 155	8 273	9 881	10 151
Skuldsättning/kvm bostadsyta	6 574	6 669	7 860	7 950
Räntekostnad lån/kvm	245	113	94	105
Genomsnittsränta i %	3,7	1,7	1,2	1,3
Räntekänslighet om skuldsättningen ökar med 1%	11	12,2	16	15,1
Elkostnad/kvm	31	44	29	20
Värmekostnad/kvm	137	120	121	102
Vattenkostnad/kvm	45	38	33	30
Energikostnad/kvm	213	202	183	152
Yttre fond	3 956 113	3 097 988	2 601 488	1 737 738
Taxeringsvärde i tkr	143 000 000	143 000 000	131 368 000	131 368 000
Kommunal fastighetsavgift/lgh	1 589	1 519	1 459	1 429

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Sparande

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta.

Räntekänslighet (%)

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Energikostnad

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Framtida finansieringsbehov för att möta ekonomiska åtagande - upplysning om negativt resultat

Föreningens styrelse kommer att diskutera om en eventuell avgiftshöjning efter slutfört budgetarbete som underlag för att möta ytterligare kortfristiga kostnadsökningar.

Årets resultat beror främst på ökade räntekostnader (1 849 429 kr i år mot 875 933 kr föreg. år), årets reparations- och underhållskostnader har ökat (958 434 kr i år mot 275 067 kr föreg. år) beroende på ett flertal vattenskador och ett ökat underhåll.

På längre sikt har föreningen 19 st hyreslägenheter som kan upplåtas till bostadsrätter i framtiden.

Förändring av eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	52 331 692	13 330 966	3 097 988	-9 512 905	-112 921
Resultatdisposition				-112 921	112 921
Sålda lägenheter	674 866	1 490 134			
Överföring till yttre fond			858 125	-858 125	
Årets resultat					-1 006 883
Utgående balans	53 006 558	14 821 100	3 956 113	-10 483 951	-1 006 883

Reservering till yttre reparationsfonden har skett med 858 125 kronor enligt stämmobeslut.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-10 483 952
Årets resultat	-1 006 883
Summa fritt eget kapital	-11 490 835

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att:

planmässig avsättning till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna görs med	900 000
ianspråktagande av fonden för yttre underhåll enligt under året utförda underhållsarbeten	-223 538
i ny räkning överföres	-12 167 297
	-11 490 835

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

v

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Föreningens intäkter	2	6 744 942	6 277 108
Övriga rörelseintäkter		56 695	-
		<u>6 801 637</u>	<u>6 277 108</u>
Föreningens kostnader			
Reparations- och underhållskostnader		-958 434	-275 067
Driftkostnader	3	-3 324 399	-3 416 776
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		-152 544	-145 824
Personalkostnader	4	-275 984	-371 343
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-1 311 267	-1 317 495
Rörelseresultat		<u>779 009</u>	<u>750 603</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		108 537	12 409
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-1 894 429	-875 933
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 006 883</u>	<u>-112 921</u>
Resultat före skatt		<u>-1 006 883</u>	<u>-112 921</u>
Årets resultat		<u>-1 006 883</u>	<u>-112 921</u>

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	106 513 394	107 671 709
Inventarier, verktyg och installationer	7	576 800	689 474
		<u>107 090 194</u>	<u>108 361 183</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>107 090 194</u>	<u>108 361 183</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 801	23 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	319 848	395 433
		<u>326 649</u>	<u>418 539</u>
Kassa och bank		<u>5 180 333</u>	<u>3 191 521</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 506 982</u>	<u>3 610 060</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>112 597 176</u>	<u>111 971 243</u>

h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		53 006 558	52 331 692
Upplåtelseavgifter		14 821 100	13 330 966
Fond för yttre underhåll		3 956 113	3 097 988
		<u>71 783 771</u>	<u>68 760 646</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-10 371 031	-8 261 484
Vinst eller förlust föregående år		-112 921	-1 251 423
Årets resultat		-1 006 883	-112 921
		<u>-11 490 835</u>	<u>-9 625 828</u>
Summa eget kapital		<u>60 292 936</u>	<u>59 134 818</u>
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		50 171 635	50 928 461
		<u>50 171 635</u>	<u>50 928 461</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		737 932	719 038
Leverantörsskulder		261 363	97 814
Skatteskulder		14 158	10 245
Övriga kortfristiga skulder		93 622	73 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 025 530	1 007 037
		<u>2 132 605</u>	<u>1 907 964</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>112 597 176</u>	<u>111 971 243</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar, pantbrev i fast egendom	70 700 000	70 700 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	inga	inga
----------------------------	------	------

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		-1 006 883	-112 921
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet		1 311 267	1 317 495
Likviditet från resultat		304 384	1 204 574
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		91 890	-33 111
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		224 642	187 829
		316 532	154 718
Akkumulerad likviditet från rörelsen		620 916	1 359 292
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-40 278	-17 946
Upplåtelser av lägenheter (insats + upplåtelseavgift)		2 165 000	-
Omklassificering till kortfristiga skulder		-18 894	-17 460
Amortering av lån		-737 932	-9 219 038
Likviditet från investeringar och lån		1 367 896	-9 254 444
Årets kassaflöde		1 988 812	-7 895 152
Likvida medel vid årets början		3 191 521	11 086 673
Likvida medel vid årets slut		5 180 333	3 191 521

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

✓

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna upplysningar

De redovisningsprinciper som tillämpats, är oförändrade jämfört med föregående år och överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts nybyggnadsår 1968 och värdeår 1996.
Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2023 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 589 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0.3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6%.

Föreningens fond för planerligt underhåll

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har hitintills delats upp på komponenterna stomme och grund, ombyggnad (lokal, tak, fönster mm), markanläggningar (moloer, parkeringsplatser, uteplatser mm), installationer (undercentral, portpassersystem, vattenmätare, övervakning, bredband, fastighetsel mm), markinventarier, maskiner och inventarier.

Materiella anläggningstillgångar

	År
Stomme och grund	100
Ombyggnader	40 - 50
Markanläggningar	10
Installationer	10
Markinventarier	10
Maskiner och inventarier	5 - 10

Not 2 Föreningens intäkter

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 641 742	4 239 936
Hysesintäkter bostäder	1 780 728	1 742 671
Hysesintäkter förråd	43 060	33 799
Hysesintäkter P-platser	164 113	124 800
Kommunikation	101 427	102 626
Övriga intäkter	70 567	33 276
Summa	6 801 637	6 277 108

✓

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	193 231	110 018
Städning	64 375	70 759
Fastighetsel	237 889	339 438
Uppvärmning	1 064 690	926 102
Vatten och avlopp	350 302	294 106
Sophämtning	115 142	109 009
Fastighetsförsäkring	164 934	165 609
Tomträttsavgäld	481 200	481 200
Kabel-TV, bredband och fiberanslutning	151 676	148 841
Flyttbidrag hyresgäst	-	176 162
Övriga förvaltningskostnader *	209 354	197 106
Övriga avgifter	44 033	50 039
Övriga driftskostnader	16 824	34 053
Trädgårdsskötsel, yttre städning och snöröjning	230 749	314 334
Summa	3 324 399	3 416 776
* I beloppen ingår revisionsarvode		
Moore Allegretto AB	21 375	15 625

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023	2022
Arvoden förtroendevalda	210 002	290 399
Sociala kostnader	65 982	80 944
	275 984	371 343

Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	2023	2022
Räntekostnader, fastighetslån	1 894 323	875 716
Räntekostnader, övriga	106	217
Summa	1 894 429	875 933

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	91 906 747	91 906 747
Vid årets slut	91 906 747	91 906 747
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-11 976 685	-10 818 367
-Årets avskrivning	-1 158 315	-1 158 318
Vid årets slut	-13 135 000	-11 976 685
Utgående planenligt restvärde byggnader	78 771 747	79 930 062
Varav mark		
Föreningen innehar tomträtt		
Anskaffningsvärdet beräknat till 40% av köpeskillingen	27 741 647	27 741 647
Redovisat värde vid årets slut	106 513 394	107 671 709
Taxeringsvärden byggnader	96 000 000	96 000 000
Taxeringsvärden mark	47 000 000	47 000 000
	143 000 000	143 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 879 559	1 861 613
-Nyanskaffningar	40 278	17 946
	<u>1 919 837</u>	<u>1 879 559</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 190 085	-1 030 908
-Årets avskrivning	-152 952	-159 177
	<u>-1 343 037</u>	<u>-1 190 085</u>
Redovisat värde vid årets slut	576 800	689 474

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	120 300	120 300
Förutbetald fastighetsförsäkring	156 574	150 700
Förutbetalda kabel-tv och bredbandskostnader	24 494	23 984
Upplupen intäkt vidaredebitering av vatten o avlopp	-	82 419
Övriga förutbetalda kostnader	18 480	18 030
	<u>319 848</u>	<u>395 433</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen. Föreningen anser att lånen är långfristiga även om lånen har villkorsändringsdagar tidigare än ett år från balansdagen.				
SBAB Bank AB (publ)				
fastighetslån nr 21737976	4,24	2025-11-07	17 250 000	17 740 000
fastighetslån nr 21738077	4,44	2026-07-14	21 256 385	21 366 892
fastighetslån nr 21738085	1,52	2027-02-12	12 403 182	12 540 607
			<u>50 909 567</u>	<u>51 647 499</u>
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (motsvarande den del som har amorteras under år 2023 (år 2022))			-737 932	-719 038
			<u>50 171 635</u>	<u>50 928 461</u>

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor avseende fastighetslån	151 222	128 873
Förutbetalda hyror och avgifter	537 520	475 697
Upplupna fjärrvärmekostnader	157 783	136 242
Upplupen fastighetsel	26 721	51 846
Upplupna vatten och avlopp kostnader	90 000	158 498
Övriga upplupna kostnader	45 284	43 380
Beräknat arvode för revision	17 000	12 500
	<u>1 025 530</u>	<u>1 007 036</u>

v

Underskrifter

Stockholm 2024-04-05

Gigi Burman
Ordförande



Gashaw Hailu Tesfaye



George Kabaret



Stanley Saba



Christoffer Karlsson



Min revisionsberättelse har avgivits 2024-04-07



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ätten 1

Org.nr 769606-8514

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Ätten 1** för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 revisionssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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.



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 Åtten 1** för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

Revisorers 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse 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 17 april 2024

Eva Stein
Auktoriserad revisor