

Årsredovisning 2024

Brf Ätten 4

769607-4926



 nabo

Handwritten signatures in blue ink.

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ätten 4

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Uppllysning 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

Ad
CP [Signature]

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 Stockholm.

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.

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

Francisco Casado Ferron	Ordförande
Barbro Eivor Anita Ulfberg	Styrelseledamot
Carina Fredriksen	Styrelseledamot
Eva Lindeman	Styrelseledamot
Ljiljana Brdarac	Suppleant
Susanne Koinberg	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Anders Karlén Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020.

Utförda historiska underhåll

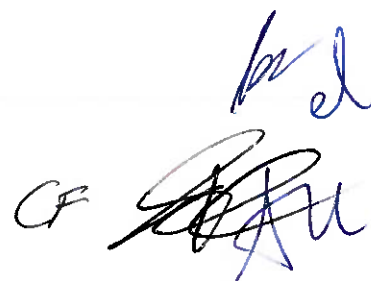
- 2017** ● Tak över entreern
Nytt tak på gamla miljörummen vid entreerna
Helrenovering av miljöstugan
- 2017-2018** ● Takrenovering
Installation av solceller
- 2021-2023** ● Fasadrenovering och utbyggnad av balkonger
- 2023-2024** ● Renovering uteplatser

Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Rengöring av ventilation samt OVK, utförd hösten 2024, åtgärdande av avvikelser sker 2025

Avtal med leverantörer

Besiktning av hissar	Dekra
Bredband och IP-telefoni	Telenor
Domännamn www.atten4.se	Loopia
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsskötsel	Växthuset Utveckling AB
Förbrukning gemensam el	E.ON
Hissar	Stockholms Hiss- & Elteknik AB
Hyra parkeringsyta	Svenska Bostäder
Hysesförhandlingar	Fastighetsägarna
Lokalvård	Olsson Städ och konsult
Långivare	Swedbank
Nätägare	Ellevio
Parkeringsövervakning	Apcoa
Revisor	Moore Allegretto AB
Rondering brandsäkerhet	Brandsäkra Norden AB
Service lås- och porttelefon	Byggbeslag
Service sopbehållare	SanSac
Solceller	Swede Energy/Soltech AB
Sophämtning	Miljöhuset i Stockholm AB
Teknisk rondering	Växthuset Utveckling AB



Tomtarrende	Stockholms stad
Trädgårdsskötsel och vinterväghållning	Växthuset Utveckling AB
Ventilation	Växthuset Utveckling AB
Webhotell för hemsida	Reduca

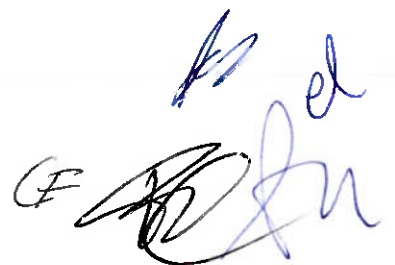
Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-08-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.



Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 066 410	4 791 763	4 354 555	4 248 147
Resultat efter fin. poster	-2 853 615	-2 079 954	-961 614	-917 546
Soliditet (%)	26	28	29	44
Yttre fond	2 214 281	1 928 285	1 631 285	1 367 285
Taxeringsvärde	99 000 000	99 000 000	99 000 000	88 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	750	702	630	606
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,9	76,5	73,5	74,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 118	12 178	12 523	6 863
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 989	11 044	11 070	6 067
Sparande per kvm totalyta, kr	-171	-79	70	78
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	24	35	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	159	145	125	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	117	37	28	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	300	206	188	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,71	2,71	1,94	1,64
Räntekänslighet (%)	16,15	17,35	19,88	11,32

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 -992 639 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Alla leverantörer har höjt alla avgifter, räntorna enormt höga, tyvärr för liten avgiftshöjning. Som en följd av detta har avgiften höjts med 5% från den 1 april 2025 samt ytterligare 15% från och med den 1 juli 2025. Styrelsen utesluter inte ytterligare framtida höjningar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	26 602 143	-	-	26 602 143
Upplåtelseavgifter	8 660 820	-	-	8 660 820
Fond, yttre underhåll	1 928 285	-	285 996	2 214 281
Balanserat resultat	-9 362 478	-2 079 954	-285 996	-11 728 429
Årets resultat	-2 079 954	2 079 954	-2 853 615	-2 853 615
Eget kapital	25 748 815	0	-2 853 615	22 895 200

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 728 429
Årets resultat	-2 853 615
Totalt	-14 582 044

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	297 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-2 738
Balanseras i ny räkning	-14 876 306
	-14 582 044

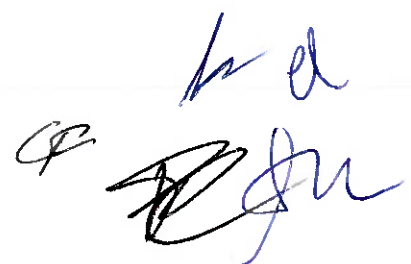
Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 066 410	4 791 763
Övriga rörelseintäkter	3	4 473	40 062
Summa rörelseintäkter		5 070 883	4 831 825
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 816 398	-3 052 678
Övriga externa kostnader	9	-233 519	-252 485
Personalkostnader	10	-290 991	-254 368
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 858 238	-1 608 530
Summa rörelsekostnader		-6 199 146	-5 168 061
RÖRELSERESULTAT		-1 128 262	-336 236
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 433	16 790
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 735 785	-1 760 509
Summa finansiella poster		-1 725 352	-1 743 719
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 853 615	-2 079 954
ÅRETS RESULTAT		-2 853 615	-2 079 954

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	84 492 733	86 229 217
Maskiner och inventarier	13	648 306	770 060
Pågående projekt		1 607 768	1 607 768
Summa materiella anläggningstillgångar		86 748 807	88 607 045
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		86 748 807	88 607 045
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 253	69 980
Övriga fordringar	14	9 894	6 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	391 366	308 802
Summa kortfristiga fordringar		436 513	385 011
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 206 945	2 275 839
Summa kassa och bank		1 206 945	2 275 839
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 643 458	2 660 850
SUMMA TILLGÅNGAR		88 392 265	91 267 895



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 262 963	35 262 963
Fond för yttre underhåll		2 214 281	1 928 285
Summa bundet eget kapital		37 477 244	37 191 248
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 728 429	-9 362 478
Årets resultat		-2 853 615	-2 079 954
Summa ansamlad förlust		-14 582 044	-11 442 433
SUMMA EGET KAPITAL		22 895 200	25 748 815
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	34 500 000	63 993 750
Summa långfristiga skulder		34 500 000	63 993 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		29 325 000	150 000
Leverantörsskulder		383 619	444 100
Skatteskulder		7 085	22 710
Övriga kortfristiga skulder		15 446	14 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 265 914	894 087
Summa kortfristiga skulder		30 997 064	1 525 330
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 392 265	91 267 895

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2024

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-1 128 262	-336 236
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 858 238	1 608 530
	729 976	1 272 294
Erhållen ränta	10 433	16 790
Erlagd ränta	-1 737 455	-1 540 486
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-997 047	-251 401

Förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-51 502	-57 883
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	298 405	-14 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-750 144	-324 009

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-4 535 384
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-4 535 384

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	43 750
Amortering av lån	-318 750	-1 856 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-318 750	-1 812 500

ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 068 894	-6 671 893
------------------	-------------------	-------------------

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 275 839	8 947 732
--------------------------------	------------------	------------------

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 206 945	2 275 839
------------------------------	------------------	------------------

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 %
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 1 630 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 951 284	3 697 782
Hysesintäkter, bostäder	671 144	642 509
Hysesintäkter, lokaler	104 448	111 644
Hysesintäkter, p-platser	244 834	241 395
Övriga intäkter	75 604	67 429
Intäktsreduktion	0	-7 500
El	19 096	38 504
Summa	5 066 410	4 791 763

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	5	1
Elprisstöd	0	25 818
Övriga intäkter	1 882	3 766
Övriga rörelseintäkter	2 586	10 477
Summa	4 473	40 062

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	16 092	4 089
Städning	74 154	73 100
Besiktning och service	166 248	123 393
Trädgårdsarbete	83 902	6 112
Övrigt	4 892	0
Snöskottning	146 718	156 739
Summa	492 006	363 433



NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	94 881	37 111
Bostäder	3 800	6 272
Bostäder VVS	25 789	57 582
Källarutrymmen	3 475	7 195
Soprum/miljöanläggning	0	15 452
Dörrar och lås/porttele	44 295	16 364
Övriga gemensamma utrymmen	0	11 063
VA	38 180	16 429
Värme	13 921	7 600
Ventilation	66 994	232 208
El	0	28 441
Hissar	77 343	36 616
Gård/markytor	23 125	0
Garage och p-platser	0	2 685
Försäkringsärende/vattenskada	12 012	12 143
Summa	403 815	487 161

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder	0	11 004
Soprum/miljöanläggning	2 738	0
Summa	2 738	11 004

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	141 413	138 609
Uppvärmning	922 860	842 410
Vatten	676 972	213 786
Sophämtning	40 959	41 506
Summa	1 782 204	1 236 311

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	80 367	72 349
Tomträttsavgälder	360 400	360 400
Övrigt	269 775	100 000
Kabel-TV	24 248	22 776
Bredband	301 484	284 836
Fastighetsskatt	99 360	114 408
Summa	1 135 634	954 769

Ked
du

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	14 416	11 009
Övriga förvaltningskostnader	69 683	60 758
Juridiska kostnader	0	34 938
Revisionsarvoden	17 500	17 500
Ekonomisk förvaltning	131 920	128 280
Summa	233 519	252 485

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	225 762	193 291
Löner, arbetare	0	10 000
Sociala avgifter	65 229	51 077
Summa	290 991	254 368

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 735 252	1 760 509
Övriga räntekostnader	533	0
Summa	1 735 785	1 760 509

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	99 336 911	71 332 860
Årets inköp	0	28 004 051
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	99 336 911	99 336 911
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 107 694	-11 687 984
Årets avskrivning	-1 736 484	-1 419 710
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 844 178	-13 107 694
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	84 492 733	86 229 217
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	40 000 000
Summa	99 000 000	99 000 000

Handwritten signatures and initials in blue ink.

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 926 552	2 926 552
Utgående anskaffningsvärde	2 926 552	2 926 552
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 156 492	-1 967 672
Avskrivningar	-121 754	-188 820
Utgående avskrivning	-2 278 246	-2 156 492
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	648 306	770 060

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9 894	6 229
Summa	9 894	6 229

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 859	31 363
Försäkringspremier	81 847	72 926
Kabel-TV	6 156	6 062
Tomträtt	90 100	90 100
Bredband	78 832	75 371
Förvaltning	34 572	32 980
Summa	391 366	308 802



NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
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	2025-04-25	2,90 %	14 625 000	14 775 000
Swedbank	2025-08-25	3,87 %	7 331 250	7 425 000
Swedbank	2025-12-22	4,07 %	7 368 750	7 443 750
Summa			63 825 000	64 143 750
Varav kortfristig del			29 325 000	150 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 075 000 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
Kundfordringar rester	-2	-2
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 326	16 317
El	16 759	19 140
Uppvärmning	122 207	126 858
Utgiftsräntor	264 609	266 279
Vatten	397 672	47 553
Beräknade uppl. sociala avifter	0	840
Förutbetalda avgifter/hyror	435 091	400 850
Beräknat revisionsarvode	16 250	16 250
Summa	1 265 912	894 085

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	66 000 000	66 000 000

Underskrifter

Stockholm 2025-06-04

Ort och datum

Francisco Casado Ferron

Francisco Casado Ferron
Ordförande

Anitha Ulfberg

Barbro Eivor Anita Ulfberg
Styrelseledamot

Carina Fredriksen

Carina Fredriksen
Styrelseledamot

Eva Lindeman

Eva Lindeman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-04

Anders Karlén

Anders Karlén
Auktoriserad revisor

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 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

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 Åtten 4 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

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 4 juni 2025



Anders Karlén
Auktoriserad revisor