



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Ättgören 2



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ättgrenen 2 med säte i STOCKHOLM org.nr. 769607-7317 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-10-27.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ättgrenen 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-04-01	1967 och 1968

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	81
74	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 702
5	lägenheter (hyresrätt)	451
16	p-platser	0
Totalt 97 objekt		6 234

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 0 rok, 27 st 2 rok, 25 st 3 rok, 24 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Ättegrenen GA:2	G:A		24 / 112	Miljöstuga med tillhörande angöringsyta
Stockholm Ättegrenen GA:1	G:A		72/140	Angöringsytor

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mike Haigasın Jarjian	Ordförande	2022-06-15	
Anna Caroline Rosquist	Ledamot	2017-07-04	
Anette Lindberg	Ledamot	2024-05-20	
Anette Lindberg	Suppleant	2023-06-15	2024-05-20
Wissam Mounzer	Ledamot	2023-06-15	
Giga Kikvadze	Ledamot	2022-06-15	
Emma Wolff	Ledamot	2022-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Wissam Mounzer.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mike Haigasın Jarjian, Wissam Mounzer, Giga Kikvadze och Emma Wolff.

Revisorer har varit: Johan Christensen och Patric Söderberg valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Kawe Khezri (sammankallande) och Jorge Barrera Hermosilla, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 10 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 9% från 2024-01-01.

Från och med 2025-01-01 höjs årsavgiften med 2%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-23.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Installation av IMD (individuell mätning och debitering av el)
2022	Ombyggnation av lokaler till 3 bostadsrätter
2022	Låsbara nergrävda sopkärl (Mollocker)
2021/2022	Renoveringar i hyreslägenheter
2021/2022	Ytskiiktsrenovering av 6 hyresrätter.
2021	Installation av bergvärme
2021	Reparation omfattande läckage portar
2020	Uppfräschning gårdar (Ljuspollare, pergola, plantering av nya växter)
2017	Byte av samtliga fönster och balkongdörrar
2008	Stambyte

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025 ,2026	Installation av solcellspaneler
2025	Underhåll av fasad och loftgångar
2025	Breddning och inglasning av samtliga balkonger med ca 50 cm

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 98 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 96.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-8	-4	107	176	200
Skuldsättning, kr/kvm	5 004	5 051	5 825	5 719	5 902
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 470	5 522	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	259	266	209	219	181
Årsavgifter, kr/kvm	828	719	710	716	722
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	77	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	889	851	750	732	1 166
Nettoomsättning, tkr	5 402	5 045	4 738	4 713	5 007
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 899	-2 328	-1 305	-583	1 827
Soliditet, %	60	60	57	56	55

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl. BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl. BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter med 2% fr o m 2025-01-01 och ytterligare 13% fr o m 2025-07-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	48 562 403	0	0	48 562 403
Upplåtelseavgifter, kr	15 159 110	0	0	15 159 110
Underhållsfond, kr	3 419 238	0	25 863	3 445 102
S:a bundet eget kapital, kr	67 140 751	0	25 863	67 166 615
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-15 369 701	-2 327 710	-25 863	-17 723 274
Årets resultat, kr	-2 327 710	2 327 710	-2 899 045	-2 899 045
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-17 697 411	0	-2 924 908	-20 622 319
S:a eget kapital, kr	49 443 340	0	-2 899 045	46 544 296

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 018 000 kr samt ianspråktagande skett med 992 137 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-17 697 411
Årets resultat, kr	-2 899 045
Reservation till underhållsfond, kr	-1 018 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	992 137
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-20 622 319

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-20 622 319
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 401 809	5 044 789
Övriga rörelseintäkter	Not 3	142 907	261 114
Summa Rörelseintäkter		5 544 716	5 305 902
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 818 286	-4 507 624
Övriga externa kostnader	Not 5	-151 410	-163 249
Personalkostnader	Not 6	-313 568	-206 986
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 938 330	-1 881 603
Summa Rörelsekostnader		-7 221 594	-6 759 462
Rörelseresultat		-1 676 878	-1 453 560
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 439	2 688
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 224 606	-876 838
Summa Finansiella poster		-1 222 167	-874 150
Resultat efter finansiella poster		-2 899 045	-2 327 710
Resultat före skatt		-2 899 045	-2 327 710
Årets resultat		-2 899 045	-2 327 710

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	76 858 038	78 796 368
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	763 600
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		76 858 038	79 559 968
Summa Anläggningstillgångar		76 858 038	79 559 968

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		100 710	92 769
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 296 629	1 877 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	154 208	312 280
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 551 546	2 282 666
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	75 901	77 776
<i>Summa Kassa och bank</i>		75 901	77 776
Summa Omsättningstillgångar		1 627 448	2 360 442
Summa Tillgångar		78 485 486	81 920 411

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	63 721 513	63 721 513
Fond för yttre underhåll	3 445 102	3 419 238
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	67 166 614	67 140 752

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-17 723 274	-15 369 701
Årets resultat	-2 899 045	-2 327 710
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-20 622 319	-17 697 411

Summa Eget kapital**46 544 296 49 443 341**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	31 192 588	31 487 901
Leverantörsskulder		0	215 770
Skatteskulder		11 426	3 420
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	24 596	39 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	712 580	730 216
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		31 941 190	32 477 070

Summa Skulder**31 941 190 32 477 070****Summa Eget kapital och skulder****78 485 486 81 920 411**

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 676 878	-1 453 560
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 938 330	1 881 603
Övriga justeringar	763 600	0
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 701 930	1 881 603
Erhållen ränta	2 439	2 688
Erlagd ränta	-1 192 638	-875 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-165 147	-444 512
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-209 425	30 811
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-272 535	-203
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-481 961	30 608
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-647 107	-413 904
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	1 800 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-295 313	-5 301 864
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-295 313	-3 501 864
Årets kassaflöde	-942 420	-3 915 768
Likvida medel vid årets början	1 884 847	5 800 615
Likvida medel vid årets slut	942 427	1 884 847

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 480 500	4 098 294
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	241 248	0
	Hyror bostäder	490 833	450 482
	Hyror lokaler	47 772	47 772
	Hyror garage och parkeringsplatser	76 800	76 800
	Hyror förbrukningsbaserad	0	297 072
	Hyror övrigt	58 516	60 099
	Övriga primära intäkter	28 517	12 572
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 424 186	5 043 091
	Avgiftsbortfall	0	10 708
	Hyresbortfall	-22 377	-9 010
	<i>Summa</i>	-22 377	1 698
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 401 809	5 044 789
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	136 157	0
	Övriga sekundära intäkter	6 750	261 114
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	142 907	261 114
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-420 135	-391 930
	Snö och halk-bekämpning	-84 919	-201 482
	Reparationer	-258 221	-286 170
	Planerat underhåll	-992 137	-575 397
	Försäkringsskador	-55 462	-2 638
	El	-1 219 893	-1 380 824
	Vatten	-393 047	-279 655
	Sophämtning	-151 854	-169 417
	Fastighetsförsäkring	-183 107	-152 589
	Kabel-TV och bredband	-255 306	-283 929
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-141 160	-132 324
	Förvaltningsavtalskostnader	-297 618	-290 894
	Tomträttsavgäld	-352 200	-352 200
	Övriga driftkostnader	-13 227	-8 175
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 818 286	-4 507 624

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-18 257	-11 994
	Administrationskostnader	-32 368	-74 873
	Extern revision	-16 250	-21 875
	Medlemsavgifter	-15 270	-21 270
	Föreningsverksamhet	-9 081	0
	Övriga förvaltningskostnader	-60 184	-33 237
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-151 410	-163 249
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 000	0
	Övriga arvoden	-228 600	-157 500
	Löner och övriga ersättningar	-6 000	0
	Sociala avgifter	-74 968	-49 486
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-313 568	-206 986
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	789	2 465
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 650	223
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 439	2 688
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 224 004	-874 048
	Övriga räntekostnader	-602	-2 790
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 224 606	-876 838

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	91 454 787	91 454 787
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	91 454 787	91 454 787
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 658 419	-10 776 816
	Årets avskrivningar	-1 938 330	-1 881 603
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-14 596 749	-12 658 419
	Utgående redovisat värde	76 858 038	78 796 368
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	63 000 000	63 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 239 000	1 239 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	42 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	106 239 000	106 239 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	46 000 000	46 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	46 000 000	46 000 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	763 600	763 600
	Omklassificering av pågående projekt till kostnad	-763 600	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	763 600
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	866 526	1 807 071
	Övriga fordringar	430 103	70 546
	Summa Övriga fordringar	1 296 629	1 877 617
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	154 208	312 280
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	154 208	312 280

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken

75 901

77 776

Summa Kassa och bank

75 901

77 776

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv. datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek AB

3,43%

2025-03-03

12 215 000

60 000

Stadshypotek AB

3,43%

2025-03-03

505 000

60 000

Stadshypotek AB

3,43%

2025-03-03

3 655 000

60 000

Stadshypotek AB

3,28%

2025-04-01

5 957 496

60 000

Stadshypotek AB

3,28%

2025-04-01

6 085 092

20 000

Stadshypotek AB

3,48%

2025-03-03

2 775 000

20 000

31 192 588

280 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

31 192 588

Kortfristig del

31 192 588

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner

17 000

17 000

Övriga kortfristiga skulder

5 474

22 763

Summa Övriga skulder

24 596

39 763

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

426 418

386 420

Upplupna räntekostnader

49 635

17 667

Övriga upplupna kostnader

236 527

326 129

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

712 580

730 216

Not 17	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Under 2025 har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 13% from. 2025-07-01.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ättegrenen 2 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ättegrenen 2 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Christensen
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKE HAIGASIN JARJIAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-06-17 kl. 20:57:35



ANETTE LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-18 kl. 14:42:04



ANNA ROSQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-19 kl. 10:18:31



EMMA WOLFF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-17 kl. 21:02:58



GIGA KIKVADZE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-17 kl. 20:55:24



WISSAM MOUNZER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-17 kl. 21:24:25



JOHAN CHRISTENSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-22 kl. 14:49:59



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-23 kl. 08:33:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN CHRISTENSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-22 kl. 14:51:43



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-23 kl. 08:32:45

