ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2 med säte i ÄLVSJÖ org.nr. 769607-7317 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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
Ättegrenen 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. 2025-01-01.

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.

Transaktion 09222115557515771743 Signerat MHJ, AR, EW, GK, WM, PKS, JH

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 Haigasin Jarjian	Ordförande	2022-06-15	
Anna Caroline Rosquist	HSB - Ledamot	2017-07-04	
Åsa Valdemarsson	Ledamot	2020-06-23	2023-06-15
Wissam Mounzer	Ledamot	2023-06-15	
Björn Liljeroth	Ledamot	2018-06-09	2023-06-15
Giga Kikvadze	Ledamot	2022-06-15	
Axel Kelsey	Ledamot	2021-06-18	2023-06-15
Emma Wolff	Ledamot	2022-06-15	
Anette Lindberg	Suppleant	2023-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emma Wolff, Haig Jarjian, Giga Kikvadze, Anette Lindberg.

Styrelsen har under året hållit 9 ordinarie protkollförda, ett protokollfört konstituerat möte och en protokollförd årstämma.

Firman tecknas två i förening av Åsa Valdemarsson, Mike Haigasin Jarjian, Wissam Mounzer, Giga Kikvadze, Axel Kelsey och Emma Wolff.

Revisorer har varit: Patric Kenneth Söderberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften ska höjas med 9% från 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-17.

Installation av IMD (individuell mätning och debitering av el)

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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	Ytskiktsrenovering 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	Ändamål
2023/2024	Installation av solcellspaneler
2024/2025	Underhåll av fasad och loftgångar
2024/2025	Breddning och inglasning av samtliga balkonger med ca 50 cm

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 96 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 98.

Transaktion 09222115557515771743 Signerat MHJ, AR, EW, GK, WM, PKS, JH

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-4	107	176	200	184
Skuldsättning, kr/kvm	5 051	5 825	5 719	5 902	5 956
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 522	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	266	209	219	181	186
Årsavgifter, kr/kvm	719	710	716	722	716
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	851	750	732	1 166	761
Nettoomsättning, tkr	5 045	4 738	4 713	5 007	4 837
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 328	-1 305	-583	1 827	-421
Soliditet, %	60	57	56	55	53

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 fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.

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).
Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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 fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.

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.

Transaktion 09222115557515771743 Signerat MHJ, AR, EW, GK, WM, PKS, JH

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

Upplysning vid förlust: Årets negativa resultat beror främst på stora driftkostnader 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 inför 2024 med 9 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	48 046 499	0	515 904	48 562 403
Upplåtelseavgifter, kr	13 875 014	0	1 284 096	15 159 110
Underhållsfond, kr	2 603 636	0	815 603	3 419 238
S:a bundet eget kapital, kr	**64 525 149**	**0**	**2 615 603**	**67 140 751**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-13 249 256	-1 304 842	-815 603	-15 369 701
Årets resultat, kr	-1 304 842	1 304 842	-2 327 710	-2 327 710
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-14 554 098**	**0**	**-3 143 313**	**-17 697 411**
S:a eget kapital, kr	**49 971 051**	**0**	**-527 710**	**49 443 340**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 391 000 kr samt ianspråktagande skett med 575 397 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	-14 554 098
Årets resultat, kr	-2 327 710
Reservation till underhållsfond, kr	-1 391 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	575 397
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-17 697 411**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-17 697 411**

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 044 789	4 734 938
Övriga rörelseintäkter		261 114	3 008
Summa Rörelseintäkter		**5 305 902**	**4 737 946**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 507 624	-3 372 397
Övriga externa kostnader	Not 4	-163 249	-219 328
Personalkostnader	Not 5	-206 986	-190 734
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 881 603	-1 869 822
Summa Rörelsekostnader		**-6 759 462**	**-5 652 280**
Rörelseresultat		**-1 453 560**	**-914 334**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 688	3 093
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-876 838	-393 601
Summa Finansiella poster		**-874 150**	**-390 508**
Resultat efter finansiella poster		**-2 327 710**	**-1 304 842**
Resultat före skatt		**-2 327 710**	**-1 304 842**
Årets resultat		**-2 327 710**	**-1 304 842**

Transaktion 09222115557515771743 Signerat MHJ, AR, EW, GK, WM, PKS, JH

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	78 796 368	80 677 971
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	763 600	763 600
Summa Materiella anläggningstillgångar		**79 559 968**	**81 441 571**
Summa Anläggningstillgångar		**79 559 968**	**81 441 571**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		92 769	90 068
Aktuell skattefordran		0	1 070
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 877 617	5 621 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	312 280	414 660
Summa Kortfristiga fordringar		**2 282 666**	**6 127 695**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	77 776	179 326
Summa Kassa och bank		**77 776**	**179 326**
Summa Omsättningstillgångar		**2 360 442**	**6 307 021**
Summa Tillgångar		**81 920 411**	**87 748 593**

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 721 513	61 921 513
Fond för yttre underhåll		3 419 238	2 603 636
Summa Bundet eget kapital		**67 140 752**	**64 525 149**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 369 701	-13 249 256
Årets resultat		-2 327 710	-1 304 842
Summa Ansamlad förlust		**-17 697 411**	**-14 554 098**
Summa Eget kapital		**49 443 341**	**49 971 051**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	24 817 809
Summa Långfristiga skulder		**0**	**24 817 809**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		31 487 901	11 971 956
Leverantörsskulder		215 770	383 182
Skatteskulder		3 420	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	39 763	39 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	730 216	565 315
Summa Kortfristiga skulder		**32 477 070**	**12 959 733**
Summa Skulder		**32 477 070**	**37 777 542**
Summa Eget kapital och skulder		**81 920 411**	**87 748 593**

Transaktion 09222115557515771743 Signerat MHJ, AR, EW, GK, WM, PKS, JH

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 453 560	-914 334
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 881 603	1 869 822
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 881 603**	**1 869 822**
Erhållen ränta	2 688	3 093
Erlagd ränta	-875 243	-393 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-444 512**	**565 479**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	30 811	-74 114
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-203	-247 578
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**30 608**	**-321 692**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-413 904**	**243 787**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-849 865
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-849 865**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 800 000	3 320 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-5 301 864	-363 387
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-3 501 864**	**2 956 613**
Årets kassaflöde	**-3 915 768**	**2 350 535**
Likvida medel vid årets början	**5 800 615**	**3 450 080**
Likvida medel vid årets slut	**1 884 847**	**5 800 615**

Transaktion 09222115557515771743 Signerat MHJ, AR, EW, GK, WM, PKS, JH

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 markanläggningar:	20 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.

Transaktion 09222115557515771743 Signerat MHJ, AR, EW, GK, WM, PKS, JH

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 098 294	4 006 996
	Hyror bostäder	450 482	529 366
	Hyror lokaler	47 772	60 605
	Hyror garage och parkeringsplatser	76 800	76 800
	Hyror förbrukningsbaserad	297 072	0
	Hyror övrigt	60 099	60 005
	Övriga primära intäkter	12 572	26 506
	Summa Bruttoomsättning	**5 043 091**	**4 760 278**
	Avgiftsbortfall	10 708	-26 092
	Hyresbortfall	-9 010	752
	Summa	**1 698**	**-25 340**
	Summa Nettoomsättning	**5 044 789**	**4 734 938**

Not 3	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-391 930	-383 261
	Snö och halk-bekämpning	-201 482	-77 344
	Reparationer	-286 170	-225 527
	Planerat underhåll	-575 397	-110 165
	Försäkringsskador	-2 638	-11 341
	El	-1 380 824	-493 062
	Uppvärmning	0	-561 605
	Vatten	-279 655	-264 345
	Sophämtning	-169 417	-150 441
	Fastighetsförsäkring	-152 589	-132 686
	Kabel-TV och bredband	-283 929	-242 125
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-132 324	-131 004
	Förvaltningsavtalskostnader	-290 894	-237 291
	Tomträttsavgäld	-352 200	-352 200
	Övriga driftkostnader	-8 175	0
	Summa Driftskostnader	**-4 507 624**	**-3 372 397**

Not 4	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 994	-6 722
	Administrationskostnader	-74 873	-76 646
	Extern revision	-21 875	-13 125
	Medlemsavgifter	-21 270	-14 270
	Föreningsverksamhet	0	-11 394
	Övriga förvaltningskostnader	-33 237	-97 171
	Summa Övriga externa kostnader	**-163 249**	**-219 328**

Transaktion 09222115557515771743 Signerat MHJ, AR, EW, GK, WM, PKS, JH

Not 5 Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Personalkostnader		
Revisionsarvode	0	-2 000
Övriga arvoden	-157 500	-146 896
Sociala avgifter	-49 486	-41 838
Summa Personalkostnader	**-206 986**	**-190 734**

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 465	2 573
Övriga ränteintäkter och liknande poster	223	520
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**2 688**	**3 093**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader lån till kreditinstitut	-874 048	-391 557
Övriga räntekostnader	-2 790	-2 044
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-876 838**	**-393 601**

Transaktion 09222115557515771743 Signerat MHJ, AR, EW, GK, WM, PKS, JH

Not 8	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	91 454 787	89 419 764
	Årets investeringar	0	2 035 023
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**91 454 787**	**91 454 787**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-10 776 816	-8 906 994
	Årets avskrivningar	-1 881 603	-1 869 822
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-12 658 419**	**-10 776 816**
	Byggnader	**78 796 368**	**80 677 971**

Taxeringsvärde	*2023-12-31*	*2022-12-31*
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**

Ställda säkerheter	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Fastighetsinteckning	46 000 000	46 000 000
Varav i eget förvar	0	0
Summa	**46 000 000**	**46 000 000**

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	763 600	1 948 758
	Omklassificering till byggnad	0	-1 185 158
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**763 600**	**763 600**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 807 071	5 621 288
	Övriga fordringar	70 546	609
	Summa Övriga fordringar	**1 877 617**	**5 621 897**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	312 280	414 660
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**312 280**	**414 660**

Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	Kassa och bank		
	Handelsbanken	77 776	179 326
	Summa Kassa och bank	**77 776**	**179 326**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2023-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	4,86%	2024-03-28	6 105 092	20 000
Stadshypotek AB	4,69%	2024-03-01	565 000	20 000
Stadshypotek AB	4,74%	2024-03-28	6 017 809	61 252
Stadshypotek AB	1,02%	2024-03-01	3 715 000	60 000
Stadshypotek AB	1,04%	2024-06-01	2 810 000	60 000
Stadshypotek AB	0,98%	2024-03-01	12 275 000	60 000
			31 487 901	**281 252**

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	31 487 901
Kortfristig del	31 487 901
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	281 252
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 125 008
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,53%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Övriga skulder		
	Depositioner	17 000	17 000
	Momsskuld	0	0
	Övriga kortfristiga skulder	22 763	22 280
	Summa Övriga skulder	**39 763**	**39 280**

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	386 420	358 961
	Upplupna räntekostnader	17 667	16 072
	Övriga upplupna kostnader	326 129	190 282
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**730 216**	**565 315**

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.

Transaktion 09222115557515771743 Signerat MHJ, AR, EW, GK, WM, PKS, JH

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 2023.

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 2023 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 BoRevision 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 2023 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

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Patric Kenneth Valdemarsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-22 kl. 16:04:44

ANNA ROSQUIST
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 13:58:25

EMMA WOLFF
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 16:27:02

GIGA KIKVADZE
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 16:23:05

WISSAM MOUNZER
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 16:18:08

PATRIC KENNETH SÖDERBERG
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 11:16:40

JOAKIM HÄLL
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 17:27:20

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Ättegrenen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PATRIC KENNETH SÖDERBERG
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 11:16:51

JOAKIM HÄLL
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 17:27:06