



Årsredovisning 2025

HSBs brf Vattentornet i Örnsköldsvik

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Vattentornet i Örnsköldsvik med säte i ÖRNSKÖLDSEVIK org.nr. 789600-0747 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Örnsköldsvik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Aldungen 1		1957
Björkhagen 1		1957
Granen 6		1957

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
143	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 041
2	lokaler (hyresrätt)	6
30	garageplatser	450
109	p-platser	0
Totalt 284 objekt		9 497

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 79 st 2 rok, 35 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Björn Vidmark	Ordförande
Rolf Erik Anders Bergman	Ledamot
Solveig Olsson	Ledamot
Lisa Sandström	Ledamot
Gunilla Westberg	Ledamot
Gert-Ove Pettersson	Ledamot
Maria Grönroos	Ledamot
Victoria Lehnberg	Ledamot utsedd av HSB
Therése Nording	Ledamot
Hans Åström	Suppleant
Mats-Ove Berglund	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rolf Bergman, Solveig Olsson, Therese Nording, Mats-Ove Berglund, Hans Åström samt fyllnadsval efter Daniel Andersson som avsagt sin styrelseplats under året.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rolf Erik Anders Bergman, Gunilla Westberg, Björn Vidmark och Gert-Ove Pettersson.

Revisorer har varit: Jan Hägglund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Sonja Margareta Persson (sammankallande) och Ewa Magnusson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

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 2025-09-27, var vid planen uppdaterades.

Övriga händelser under räkenskapsåret:

- Vår- och höststäddagar har arrangerats och engagemanget har varit stort.
- Husvårdsgruppen har bjudit in till flera sammankomster som våfflor på våffeldagen och mat och fika vid städdagar.
- Trädgårdsgruppen har gjort stora insatser för att förbättra utemiljön.

- En extrastämma genomfördes i november. Stämman beslutade om att föreningen ska erbjuda kollektivt TV och bredband samt om placering av kärl för fastighetsnära förpackningsåtervinning. Styrelsen informerade om frågor den arbetar med och medlemmarna fick möjlighet att ställa frågor och ge förslag till styrelsen.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av tak hus 46
2025	Dränering hus 69, södra, östra och norra sidan
2024	Reparation tak hus 65, 67 och 69.
2023	Installation en laddstolpe m. 2 laddplatser.
2022	Dränering hus 44 färdig.
2021	Obligatorisk ventilationskontroll genomförd.
2021	Takbyte hus 42 och 44.
2021	Dränering hus 67 och en del av 44.
2020	Relining färdig.
2019	Påbörjat relining/infodring av horisontella avloppsrör i källare och garage. Genomfört i hus 69, 42, 44 och 48.
2018	Genomfört och avslutat byte av låssystem i alla fastigheter. I samband med det installerades digitala anslagstavlor i entréer.
2018	Byte av tak hus 65 och 67.
2017	Byte av cirkulationspump i hus 48.
2017	Byte av tak hus 69.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Åtgärder för att minska energiförbrukning
2028	Byte av tak hus 48
2028	Byte av entrédörrar

Medlemsinformation

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 167 och under året har det tillkommit 23 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 168.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	207	171	166	220	267
Skuldsättning, kr/kvm	1 394	1 354	1 459	1 648	1 761
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 465	1 423	1 532	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	332	314	287	281	274
Årsavgifter, kr/kvm	902	878	800	765	757
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	893	868	792	817	812
Nettoomsättning, tkr	8 480	8 229	7 491	7 385	7 328
Resultat efter finansiella poster, tkr	746	327	287	796	1 055
Soliditet, %	45	45	43	41	38

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	279 040	0	0	279 040
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	264 750	0	0	264 750
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 919 961	0	224 461	6 144 421
S:a bundet eget kapital, kr	6 463 751	0	224 461	6 688 211
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 188 386	327 093	-224 461	5 291 017
Årets resultat, kr	327 093	-327 093	745 566	745 566
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 515 479	0	521 105	6 036 583
S:a eget kapital, kr	11 979 230	0	745 566	12 724 794

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 279 000 kr samt ianspråktagande skett med 54 539 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	5 515 478
Årets resultat, kr	745 566
Reservation till underhållsfond, kr	-279 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	54 539
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 036 583

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 036 583
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 480 375	8 229 069
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 781	15 846
Summa Rörelseintäkter		8 547 157	8 244 915
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 067 968	-5 310 104
Övriga externa kostnader	Not 5	-185 496	-244 985
Personalkostnader	Not 6	-1 013 114	-929 492
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 130 892	-1 151 299
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-38 905	0
Summa Rörelsekostnader		-7 436 375	-7 635 881
Rörelseresultat		1 110 781	609 034
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 671	125 988
Räntekostnader och liknande resultatposter		-411 886	-407 930
Summa Finansiella poster		-365 216	-281 942
Resultat efter finansiella poster		745 566	327 093
Resultat före skatt		745 566	327 093
Årets resultat		745 566	327 093

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	22 789 146	21 009 373
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	135 549	204 820
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		22 924 695	21 214 193
Summa Anläggningstillgångar		22 924 695	21 214 193

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 560	27 916
Aktuell skattefordran		78 936	97 755
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 657 215	1 928 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	458 680	356 389
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 196 391	2 410 310

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	1 976 868	3 169 657
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 976 868	3 169 657
Summa Omsättningstillgångar		5 173 259	5 579 967

Summa Tillgångar		28 097 954	26 794 160
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	543 790	543 790
Fond för yttre underhåll	6 144 421	5 919 961
Summa Bundet eget kapital	6 688 211	6 463 751

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 291 017	5 188 386
Årets resultat	745 566	327 093
Summa Fritt eget kapital	6 036 583	5 515 478

Summa Eget kapital

12 724 795 **11 979 229**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 692 086	3 842 391
Summa Långfristiga skulder		8 692 086	3 842 391

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 549 914	9 021 278
Leverantörsskulder		448 454	249 442
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	376 504	453 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 306 201	1 248 743
Summa Kortfristiga skulder		6 681 074	10 972 540

Summa Skulder

15 373 160 **14 814 931**

Summa Eget kapital och skulder

28 097 954 **26 794 160**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 110 781	609 034
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 130 892	1 151 299
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 130 892	1 151 299
Erhållen ränta	4 572	125 988
Erlagd ränta	-421 582	-397 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 824 665	1 488 395
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-16 021	252 215
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	189 593	144 513
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	173 572	396 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 998 236	1 885 122
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 841 394	-687 662
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 841 394	-687 662
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	378 331	-989 680
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	378 331	-989 680
Årets kassaflöde	-464 827	207 780
Likvida medel vid årets början	4 894 083	4 686 303
Likvida medel vid årets slut	4 429 256	4 894 083

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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 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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 914 973	7 759 576
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	240 116	181 093
	Hyror lokaler	840	840
	Hyror garage och parkeringsplatser	213 990	218 159
	Hyror förbrukningsbaserad	27 354	16 015
	Övriga primära intäkter	85 401	61 672
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 482 674	8 237 355
	Hyresbortfall	-2 299	-8 286
	<i>Summa</i>	-2 299	-8 286
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 480 375	8 229 069

I årsavgiften ingår värme, vatten och tv/bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	47 699	0
	Övriga sekundära intäkter	19 082	15 846
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	66 781	15 846

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-833 323	-1 011 355
	Snö och halk-bekämpning	-13 477	-8 467
	Reparationer	-202 194	-571 654
	Planerat underhåll	-54 539	-146 262
	Försäkringsskador	-167 152	-24 905
	El	-685 887	-641 595
	Uppvärmning	-1 584 010	-1 499 772
	Vatten	-882 604	-840 891
	Sophämtning	-151 443	-115 155
	Fastighetsförsäkring	-145 055	-133 013
	Kabel-TV och bredband	-58 834	-60 295
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-240 702	-221 883
	Övriga driftkostnader	-48 748	-34 858
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 067 968	-5 310 104

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-275	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 499	-35 075
	Administrationskostnader	-67 671	-47 222
	Extern revision	-18 875	-18 325
	Konsultkostnader	0	-62 000
	Medlemsavgifter	-63 644	-54 702
	Föreningsverksamhet	-12 432	-11 136
	Övriga förvaltningskostnader	-11 099	-16 525
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-185 496	-244 985
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	1	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-145 955	-128 874
	Revisionsarvode	-3 800	-3 800
	Övriga arvoden	-73 757	-36 860
	Löner och övriga ersättningar	-432 888	-446 276
	Sociala avgifter	-197 125	-168 726
	Uttagsbeskattning	-142 471	-131 643
	Övriga personalkostnader	-17 118	-13 314
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 013 114	-929 492
		2025-01-01	2024-01-01
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar, utrangering tak	-38 905	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-38 905	0

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 643 879	40 956 217
	Ingående anskaffningsvärde mark	951 390	951 390
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 460 930	3 460 930
	Årets investeringar	2 880 299	687 662
	Årets försäljningar/utrangeringar	-293 236	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	48 643 262	46 056 198
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 046 825	-23 999 297
	Årets avskrivningar	-1 061 621	-1 047 528
	Återförda avskrivningar	254 330	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-25 854 116	-25 046 825
	Utgående redovisat värde	22 789 146	21 009 373
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	67 800 000	60 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	272 000	310 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 266 000	17 151 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	138 000	0
	Summa	86 476 000	78 061 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 406 000	20 406 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	20 406 000	20 406 000
	Årets investering 2025 avser takbyte hus 46 samt dränering hus 69.		
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	872 885	872 885
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	872 885	872 885
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-668 065	-564 294
	Årets avskrivningar	-69 271	-103 771
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-737 336	-668 065
	Utgående redovisat värde	135 549	204 820

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	2 452 388	1 724 427
Övriga fordringar	204 827	203 824
Summa Övriga fordringar	2 657 215	1 928 251

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	42 098	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	416 582	356 389
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	458 680	356 389

Not 12 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

SBAB	1 976 868	3 169 657
Summa Kassa och bank	1 976 868	3 169 657

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,22%	2028-05-24	4 444 400	133 344
Swedbank	3,00%	2028-11-24	4 587 198	206 168
Swedbank	1,27%	2026-02-25	4 210 402	192 844
			13 242 000	532 356

Långfristig del	8 692 086
Nästa års amortering av långfristig skuld	339 512
Lån som ska konverteras inom ett år	4 210 402
Kortfristig del	4 549 914
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	532 356
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 129 424
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,52%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	146 695	131 643
	Källskatt	20 950	19 772
	Inre fond	180 488	269 839
	Övriga kortfristiga skulder	28 371	31 824
	<i>Summa Övriga skulder</i>	376 504	453 077
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	663 813	655 181
	Upplupna räntekostnader	30 246	39 941
	Övriga upplupna kostnader	612 142	553 621
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 306 201	1 248 743

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-09.

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 Bostadsrättsförening Vattentornet i Örnsköldsvik, org.nr. 789600-0747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vattentornet i Örnsköldsvik för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 Bostadsrättsförening Vattentornet i Örnsköldsvik för räkenskapsåret 2025 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Hägglund
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSBs brf Vattentornet i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Björn Vidmark

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 17:13:26



Maria Grönroos

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 17:44:52



Lisa Sandström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 20:15:05



Gert-Ove Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 17:49:06



Solveig Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 11:52:51



Therése Nording

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 19:04:38



Rolf Erik Anders Bergman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 16:28:39



Gunilla Westberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 20:13:02



Victoria Lehnberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 09:03:50



Jan Hägglund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 17:31:50



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:44:07



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSBs brf Vattentornet i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jan Hägglund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 17:47:52



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:43:33



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.