



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Vattentornet i Örnsköldsvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Vattentornet i Örnsköldsvik med säte i ÖRNSKÖLDSESVIK org.nr. 789600-0747 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. 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. 2025-12-31.

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
Daniel Andersson	Ledamot
Rolf Bergman	Ledamot
Therése Nording	Ledamot
Solveig Olsson	Ledamot
Gert-Ove Erik Pettersson	Ledamot
Gunilla Westberg	Ledamot
Tina Enheim Jonsson	Ledamot utsedd av HSB
Maria Grönroos	Suppleant
Lisa Sandström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamot Björn Vidmark samt suppleanterna Maria Grönroos och Lisa Sandström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar, och 5 övriga deltagare.

Stämman tog andra beslut (2 av 2) att anta HSB Normalstadgar 2023.

Stämman tog även beslut utifrån förslag från medlemmar att en trädgårdsgrupp ska tillsättas.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 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 2024-10-19, varvid planen uppdaterades.

Övriga händelser under räkenskapsåret:

- Husvårdsgruppen har bjudit in till flera sammankomster som våfflor på våffeldagen och adventsfika.
- Vår- och höststäddagar har arrangerats och engagemanget har varit stort.
- En trädgårdsgrupp har startat. Den har gjort stora insatser för att förbättra utemiljön.
- Den 3 oktober deltog flera styrelseledamöter i en träff om trygghet och social hållbarhet som anordnades av HSB Södra Norrland. Den var mycket givande. Styrelsen arbetar vidare med åtgärder för att öka känslan av trygghet i utemiljön.
- Föreningen har införskaffat en hjärtstartare och erbjudit medlemmarna en utbildning i hjärt- lungräddning. Husvårdsgruppen bjöd på fika.
- Ett informationsmöte för alla medlemmar genomfördes i november. 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
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
2025	Dränering hus 69, södra, östra och norra sidan
2026	Åtgärder för att minska energiförbrukning
2027	Byte av tak hus 46 och 48
2027	Byte av entrédörrar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 166 och under året har det tillkommit 21 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 167.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	171	166	220	267	261
Skuldsättning, kr/kvm	1 354	1 459	1 648	1 761	1 419
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 423	1 532	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	314	287	281	274	253
Årsavgifter, kr/kvm	878	800	765	757	750
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	868	792	817	812	810
Nettoomsättning, tkr	8 229	7 491	7 385	7 328	7 198
Resultat efter finansiella poster, tkr	327	287	796	1 055	1 187
Soliditet, %	45	43	41	38	39

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.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

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.

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.

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	279 040	0	0	279 040
Upplåtelseavgifter, kr	264 750	0	0	264 750
Underhållsfond, kr	5 727 223	0	192 738	5 919 961
S:a bundet eget kapital, kr	6 271 013	0	192 738	6 463 751
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 094 555	286 568	-192 738	5 188 386
Årets resultat, kr	286 568	-286 568	327 093	327 093
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 381 123	0	134 355	5 515 479
S:a eget kapital, kr	11 652 136	0	327 093	11 979 230

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 339 000 kr samt ianspråktagande skett med 146 262 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	5 381 124
Årets resultat, kr	327 093
Reservation till underhållsfond, kr	-339 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	146 262
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 515 479

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 515 479
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 229 069	7 490 616
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 846	28 384
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		8 244 915	7 519 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 753 964	-4 294 163
Underhåll enligt plan	Not 5	-146 262	-170 404
Övriga externa kostnader	Not 6	-654 864	-602 507
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-929 492	-942 905
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 151 299	-1 116 887
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 635 881	-7 126 865
RÖRELSERESULTAT		609 034	392 134
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		125 988	99 782
Räntekostnader och liknande resultatposter		-407 435	-204 448
Övriga finansiella poster	Not 9	-495	-900
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-281 942	-105 566
ÅRETS RESULTAT		327 093	286 568



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	21 009 373	21 369 240
Inventarier och installationer	Not 11	204 820	308 591
Summa materiella anläggningstillgångar		21 214 193	21 677 831
Summa anläggningstillgångar		21 214 193	21 677 831
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		27 916	355
Avräkningskonto HSB		1 724 427	1 429 684
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	301 579	586 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	356 389	351 186
Summa kortfristiga fordringar		2 410 310	2 367 782
Kassa och bank			
Bank	Not 14	3 169 657	3 256 619
Summa kassa och bank		3 169 657	3 256 619
Summa omsättningstillgångar		5 579 967	5 624 401
SUMMA TILLGÅNGAR		26 794 160	27 302 232

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	279 040	279 040
Upplåtelseavgifter	264 750	264 750
Fond för yttre underhåll	5 919 961	5 727 223
<i>Summa bundet eget kapital</i>	6 463 751	6 271 013
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 188 386	5 094 555
Årets resultat	327 093	286 568
<i>Summa fritt eget kapital</i>	5 515 478	5 381 124
Summa eget kapital	11 979 229	11 652 136
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 842 391
<i>Summa långfristiga skulder</i>		9 319 261
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	9 021 278
Medlemmarnas inre fond	Not 16	269 839
Leverantörsskulder		249 442
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	183 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 248 743
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		10 972 540
Summa skulder	14 814 931	15 650 096
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 794 160	27 302 232



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	609 034	392 134
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 151 299	1 116 887
	1 760 334	1 509 021
Erhållen ränta	125 988	99 782
Erlagd ränta	-397 432	-187 016
Övriga poster	-495	-900
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 488 395	1 420 888
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	252 215	182 751
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	144 513	124 149
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 885 122	1 727 787
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-687 662	-44 163
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-288 855
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-687 662	-333 018
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-989 680	-1 045 240
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-989 680	-1 045 240
ÅRETS KASSAFLÖDE	207 780	349 529
Likvida medel vid årets början	4 686 303	4 336 774
Likvida medel vid årets slut	4 894 083	4 686 303
	207 780	349 529

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 30 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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.

Beskattnings

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 visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	7 759 576	7 054 616
Årsavgift el	181 093	0
Hysesintäkt lokaler	480	480
Hysesintäkt garage och bilplatser	210 233	207 697
Hysesintäkt övrigt	4 400	7 500
Konsumtionsavgift el	16 015	189 024
Intäkt andrahandsupplåtelse	26 290	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	30 997	31 308
Övriga primära intäkter och ersättningar	-15	-9
	8 229 069	7 490 616
* I Årsavgiften ingår värme, vatten och tv/bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Securitas	15 846	24 924
Inlandsluft	0	2 960
BoRevision för högt beräknat arvode 2022	0	500
	15 846	28 384
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-596 559	-464 102
El	-641 595	-600 513
Uppvärmning	-1 499 772	-1 421 644
Vatten	-840 891	-707 217
Renhållning	-115 155	-101 958
Bevakningskostnader	-27 030	-41 590
TV, bredband, iptelefoni	-60 295	-60 109
Obligatoriska besiktningar	-12 243	-2 250
Serviceavtal	-108 854	-97 354
Förvaltningskostnader	-466 515	-430 304
Försäkringar	-133 013	-118 034
Fastighetsskatt	-221 883	-218 972
Övriga driftskostnader	-30 160	-30 116
	-4 753 964	-4 294 163
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Cirkulationspump, byte	-18 075	0
Källarnedgångar, målning	-2 693	-9 419
Tvätt- och torkutrustning, byte	-125 494	-28 910
Lekutrustning, gungställning	0	-14 456
Låssystem, cylinderbyte entréer	0	-100 666
Trätrall	0	-16 953
	-146 262	-170 404
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 325	-15 800
Övriga förvaltningskostnader	-432 210	-436 647
Kostnader överlåtelse och panter	-34 538	-28 229
Föreningsverksamhet	-11 136	-8 678
Kontorsutrustning och -material	-3 135	-6 986
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 544	-8 700
Konsulter	-62 000	-2 380
Förbrukningsinventarier	-35 075	-35 031
Medlemsavgifter HSB	-50 900	-50 900
Kundförluster m m	0	-9 155
	-654 864	-602 507

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**

Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-128 874	-85 278
Löner för anställda	-444 281	-447 470
Övriga arvoden	-36 860	-57 250
Övriga personalkostnader	-12 327	-12 229
Revisionsarvode	-3 800	-3 800
Sociala avgifter	-168 726	-195 250
Uttagsskatt	-131 643	-141 628
Utbildning	-2 981	0
	-929 492	-942 905

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-930 076	-918 615
Markanläggningar	-117 453	-114 509
Installationer och inventarier	-103 771	-83 764
	-1 151 299	-1 116 887

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Aviavgifter	-495	-900
	-495	-900

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 956 217	40 956 217
Årets investering byggnader, avser taksäkerhet	687 662	0
Ingående anskaffningsvärde mark	951 390	951 390
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 460 930	3 416 767
Årets investering markanläggning, avser laddstolpe	0	44 163
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 056 198	45 368 536

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-23 225 364	-22 306 750
Årets avskrivningar byggnader	-930 076	-918 615
Ingående avskrivningar markanläggningar	-773 932	-659 424
Årets avskrivningar markanläggningar	-117 453	-114 509
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 046 825	-23 999 297

Utgående redovisat värde**21 009 373** **21 369 240**

Redovisade värden byggnader	17 488 439	17 730 852
Redovisade värden mark	951 390	951 390
Redovisade värden markanläggningar	2 569 544	2 686 997

Fastighetsbeteckning: Granen 6, Björkhagen 1 och Aldungen 1.

Taxeringsvärde	Värdeår 1957	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		60 600 000	17 151 000	77 751 000	77 751 000
Lokaler		310 000	0	310 000	310 000
		60 910 000	17 151 000	78 061 000	78 061 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning	20 406 000	20 406 000
Summa ställda säkerheter	20 406 000	20 406 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	872 885	584 030
Årets investeringar	0	288 855
Utgående anskaffningsvärden	872 885	872 885

Ingående avskrivningar	-564 294	-480 530
Årets avskrivningar	-103 771	-83 764
Utgående avskrivningar	-668 065	-564 294

Utgående redovisat värde**204 820****308 591****Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	187 881	467 202
Övrig skattefordran	97 755	100 666
Mervärdeskatt	15 943	18 689
	301 579	586 557

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	145 365	133 266
Förutbetald bevakning	28 830	27 030
Förutbetald kabel-TV och bredband	12 961	12 952
Förutbetald HSB avtal	169 232	177 938
	356 389	351 186

Not 14 BANK

SBAB	3 169 657	3 256 619
	3 169 657	3 256 619

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	5,01%	2027-03-01	122 649	490 660
Swedbank	1,27%	2026-02-25	4 403 246	192 844
Swedbank	4,51%	2025-11-25	4 793 366	206 168
Swedbank	4,48%	2025-05-23	3 544 408	133 344
			12 863 669	1 023 016

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 842 391**

Nästa års amortering av långfristig skuld 683 504

Lån som ska konverteras inom ett år 8 337 774

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **9 021 278**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 092 064

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 748 589

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	283 189	288 948
Uttag	-13 350	-5 760
	269 839	283 189

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	131 643	141 628
Personalens källskatt	6 581	6 595
Arbetsgivaravgifter	13 191	12 763
Avtalsplacerade inbetalningar	31 824	210
	183 239	161 196

	2024-12-31	2023-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen semesterlön	98 433	0
Upplupen snörenhållning	4 501	0
Upplupet rep- och underhåll	18 075	198
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	412 899	385 810
Upplupna räntekostnader	39 941	29 938
Upplupen revision	17 500	15 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	655 181	645 905
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 213	6 403
	1 248 743	1 084 054

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Björn Vidmark	 Daniel Andersson	 Gert-Ove Erik Pettersson
..... Gunilla Westberg	 Rolf Bergman	 Solveig Olsson
..... Therése Nording	 Tina Enheim Jonsson	

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

..... Jan Hägglund	
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vattentornet i Örnköldsvik, org.nr. 789600-0747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vattentornet i Örnköldsvik för räkenskapsåret 2024.

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. Revisorenas 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Vattentornet i Örnköldsvik för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Hägglund
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-07 kl. 19:28:10



DANIEL ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 19:03:58



GERT-OVE ERIK PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 19:07:42



SOLVEIG OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 09:36:18



THERÉSE NORDING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 21:37:49



ROLF BERGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 09:10:19



GUNILLA WESTBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 19:11:05



TINA ENHEIM JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 10:31:33



JAN HÄGGLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 16:35:26



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 10:05:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-14 kl. 16:37:55



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 10:05:00



HSB – där möjligheterna bor

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.