



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Athen i Örnsköldsvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Athen i Örnköldsvik med säte i ÖRNSKÖLDSEVIK org.nr. 789600-0820 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 2024-08-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Örnköldsvik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Aten 21		1961

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 470
14	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 940
5	lokaler (hyresrätt)	199
17	förråd	43
17	garageplatser	255
21	p-platser	0
Totalt 112 objekt		4 907

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 12 st 2 rok, 12 st 3 rok, 5 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Larsson	Ordförande
Qatarina Laine	Ledamot
Inger Hallin	Ledamot
Victor Holmberg	Ledamot
Martin Wallin	Ledamot utsedd av HSB
Gösta Stenmark	Suppleant
Madleen Edin	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anders Larsson, Inger Hallin samt suppleant Madleen Edin.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Larsson, Qatarina Laine och Inger Hallin.

Revisorer har varit: Lars-Erik Eriksson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Lars-Åke Eriksson och Stefan Olsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar. Stämman tog andra beslut (2 av 2) att anta HSB Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +6,8% 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 2024-11-05, varvid planen uppdaterades.

De senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Nytt ventilationsaggregat med återvinning installerat i garaget under november/december. Ljusarmaturerna i garaget utbytt till led armaturer och nya strömuttag installerades i samband med ventilations jobbet.
2023	Återställande av trapphus och lägenhet efter brand på Lasarettsgatan 14. Ommålning av trapphus och nyinstallation varmvattencirkulation på Lasarettsgatan 14. Nyinstallation av 5 st laddboxar och solceller på tak Fabriksgatan 23.
2022	Fortsatt planering för eventuell solceller på hustaket på Fabriksgatan. Fortsatt arbete med översyn av eventuella ventilationsåtgärder i Kommunens lokaler Lasarettsgatan vån 1-2. Underlag framtagits för ventilationsåtgärder i garage samt ventilation i lokaler på Fabriksgatan 23.
2021	Byte av tre rökluckor i taken en på Lasarettsgatan samt två på Fabriksgatan. Relining av avloppsstammar källarplan på Lasarettsgatan 14 och Fabriksgatan 23.
2020	OVK besiktning lokaler och lägenheter. Fasadskador på innergården Lasarettsgatan åtgärdade. Nytt altanräcke på takterrassen Lasarettsgatan 14 vån 6.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Åtgärdande av ventilation i kommunens lokaler på Lasarettsgatan.
2026	Trapphusmålning Fabriksgatan 23.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	158	103	143	156	121
Skuldsättning, kr/kvm	673	702	764	788	813
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	749	775	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	190	174	165	169	158
Årsavgifter, kr/kvm	609	565	495	490	474
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	616	1 028	568	601	532
Nettoomsättning, tkr	3 007	2 754	2 543	2 568	2 458
Resultat efter finansiella poster, tkr	310	10	278	180	155
Soliditet, %	66	59	64	65	59

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.

Notera att årsavgift för balkonger ingår i nyckeltalsberäkningen för årsavgifter. Årsavgift utan balkongavgift: 609 kr/kvm

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	617 187	0	0	617 187
Kapitaltillskott/extra insats, kr	595 824	0	0	595 824
Upplåtelseavgifter, kr	3 847 229	0	0	3 847 229
Underhållsfond, kr	3 169 519	0	208 891	3 378 410
S:a bundet eget kapital, kr	8 229 759	0	208 891	8 438 650
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	632 235	9 755	-208 891	433 100
Årets resultat, kr	9 755	-9 755	309 751	309 751
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	641 990	0	100 860	742 851
S:a eget kapital, kr	8 871 749	0	309 751	9 181 501

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 240 000 kr samt ianspråktagande skett med 31 109 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	641 991
Årets resultat, kr	309 751
Reservation till underhållsfond, kr	-240 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	31 109
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	742 851

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	742 851
------------------------------------	----------------

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	3 007 056	2 754 230
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 881	2 246 765
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 019 937	5 000 995
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 961 429	-4 222 150
Underhåll enligt plan	Not 5	-31 109	-89 460
Övriga externa kostnader	Not 6	-284 082	-257 943
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-37 095	-48 762
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-433 650	-399 376
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 747 365	-5 017 691
RÖRELSERESULTAT		272 572	-16 696
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		79 630	70 320
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 271	-43 688
Övriga finansiella poster	Not 9	-180	-180
SUMMA FINANSIELLA POSTER		37 179	26 452
ÅRETS RESULTAT		309 751	9 755

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	10 323 643	9 438 200
Pågående nyanläggningar	Not 11	126 416	922 708
Summa materiella anläggningstillgångar		10 450 058	10 360 908
Summa anläggningstillgångar		10 450 058	10 360 908
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		23	1 614
Kundfordringar		1 500	2 298
Avräkningskonto HSB		835 568	1 644 835
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	38 576	64 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	216 819	241 152
Summa kortfristiga fordringar		1 092 486	1 954 689
Kassa och bank			
Bank	Not 14	2 433 892	2 656 942
Summa kassa och bank		2 433 892	2 656 942
Summa omsättningstillgångar		3 526 378	4 611 631
SUMMA TILLGÅNGAR		13 976 436	14 972 539

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	617 187	617 187
Upplåtelseavgifter	3 847 229	3 847 229
Kapitaltillskott	595 824	595 824
Fond för yttre underhåll	3 378 410	3 169 519
<i>Summa bundet eget kapital</i>	8 438 650	8 229 759
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	433 100	632 235
Årets resultat	309 751	9 755
<i>Summa fritt eget kapital</i>	742 850	641 991
Summa eget kapital	9 181 500	8 871 749
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 3 191 676	3 304 176
<i>Summa långfristiga skulder</i>	3 191 676	3 304 176
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 112 500	112 500
Medlemmarnas inre fond	Not 16 518 272	532 173
Leverantörsskulder	108 478	289 099
Aktuell skatteskuld	Not 17 22 927	23 031
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 44 609	130 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 796 475	1 709 220
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 603 260	2 796 613
Summa skulder	4 794 936	6 100 789
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 976 436	14 972 539



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	272 572	-16 696
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	433 650	399 376
	706 221	382 680
Erhållen ränta	79 630	70 320
Erlagd ränta	-42 519	-43 936
Övriga poster	-180	-180
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	743 152	408 884
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	52 936	-81 586
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 193 105	1 273 346
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-397 017	1 600 644
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-522 800	-952 611
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-522 800	-952 611
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-112 500	-112 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-112 500	-112 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 032 317	535 533
Likvida medel vid årets början	4 301 777	3 766 244
Likvida medel vid årets slut	3 269 460	4 301 777
	-1 032 317	535 533

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 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
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder *	1 033 264	965 688
Årsavgifter lokaler	1 535 984	1 435 504
Årsavgifter egna	32 616	32 940
Årsavgiftsbortfall lokaler	0	-10
Årsavgift el	115 412	0
Hysesintäkt lokaler	117 100	111 426
Hysesintäkt garage och bilplatser	138 276	128 726
Hysesintäkt övrigt	22 900	16 200
Hysesrabatter	-800	0
Konsumtionsavgift el	5 540	60 412
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 299	1 050
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 465	2 294
	3 007 056	2 754 230

* I Årsavgiften ingår värme, vatten och tv/bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	12 881	2 244 936
BoRevision för högt beräknat arvode 2022	0	1 829
	12 881	2 246 765

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-241 582	-2 662 487
El	-164 977	-164 646
Uppvärmning	-570 375	-525 323
Vatten	-196 392	-156 615
Renhållning	-76 450	-68 522
TV, bredband, iptelefoni	-98 892	-97 458
Serviceavtal	-28 989	-21 359
Hissar serviceavtal & besiktning	-17 646	-13 423
Förvaltningskostnader	-250 577	-261 407
Försäkringar	-86 889	-69 238
Fastighetsskatt	-181 510	-179 952
Övriga driftskostnader	-47 150	-1 720
	-1 961 429	-4 222 150

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll garage, sanering	-31 109	0
Målning trapphus	0	-89 460
	-31 109	-89 460

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-13 511	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-225 648	-217 756
Kostnader överlåtelse och panter	-4 298	-1 050
Föreningsverksamhet	0	-1 000
Konsulter	-17 625	0
Förbrukningsinventarier	0	-3 137
Medlemsavgifter HSB	-23 000	-23 000
	-284 082	-257 943

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-28 500	-34 500
Övriga arvoden	-1 000	-4 000
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-6 095	-8 762
	-37 095	-48 762
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-428 454	-398 943
Markanläggningar	-5 195	-433
	-433 650	-399 376
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter bank	-180	-180
	-180	-180

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 076 259	16 076 259
Årets investering byggnader, avser solceller	837 142	0
Årets investering byggnader, avser ventilation garage	481 950	0
Ingående anskaffningsvärde mark	440 500	440 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	51 955	0
Årets investering markanläggning, avser laddstationer	0	51 955
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 887 806	16 568 714

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 130 080	-6 731 137
Årets avskrivningar byggnader	-428 454	-398 943
Ingående avskrivningar markanläggningar	-433	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-5 195	-433
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 564 163	-7 130 513

Utgående redovisat värde**10 323 643** **9 438 200**

Redovisade värden byggnader	9 836 817	8 946 179
Redovisade värden mark	440 500	440 500
Redovisade värden markanläggningar	46 326	51 522

Fastighetsbeteckning: Aten 21

Taxeringsvärde	Värdeår 1961	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		19 200 000	6 600 000	25 800 000	25 800 000
Lokaler		8 200 000	3 757 000	11 957 000	11 957 000
		27 400 000	10 357 000	37 757 000	37 757 000

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

Fastighetsinteckning	4 500 000	4 500 000
Summa ställda säkerheter	4 500 000	4 500 000

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar, avser ventilation garage	15 170	0
Årets Investering, avser ventilation garage	466 780	15 170
Omklassificering till Byggnader och mark, avser ventilation garage	-481 950	0
Ingående värde pågående nyanläggningar, avser solceller	829 960	8 914
Årets Investering, avser solceller	7 182	821 046
Omklassificering till Byggnader och mark, avser solceller	-837 142	0
Ingående värde pågående nyanläggningar, avser ventilation kommunens lokaler	77 577	13 137
Årets Investering, avser ventilation kommunens lokaler	48 838	64 440
Utgående värde pågående nyanläggningar	126 416	922 708

Pågående nyanläggningar avser ventilation i kommunens lokaler på Lasarettsgatan.

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	38 576	64 790
	38 576	64 790

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	109 300	86 889
Förutbetalad kabel-TV och bredband	7 458	8 214
Förutbetalad HSB avtal	100 061	96 239
Upplupen intäkt el, värme, vatten	0	4 746
Upplupet bidrag Naturvårdsverket	0	45 065
	216 819	241 152

Not 14 BANK

SBAB	2 433 892	2 656 942
	2 433 892	2 656 942

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,26%	2027-04-23	3 304 176	112 500
			3 304 176	112 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 191 676
Nästa års amortering av långfristig skuld				112 500
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				112 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				450 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				2 741 676

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	532 173	532 414
Uttag	-13 901	-242
	518 272	532 173

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	13 793	17 075
Slutskatteskuld föregående år	9 134	5 956
	22 927	23 031

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	44 609	129 993
Bolagsplacerade betalningar	0	598
	44 609	130 591

2024-12-31 2023-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen snörenhållning	28 732	22 074
Upplupet rep- och underhåll	101 951	618 245
Upplupen garageventilation	258 914	0
Upplupen solceller	0	723 875
Upplupen laddstationer	0	6 570
Upplupen besiktning	40 090	3 128
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	145 251	99 589
Upplupna räntekostnader	7 286	7 534
Upplupen revision	13 200	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	192 295	155 107
Försäkringsersättning, för högt utbetald 2023	0	61 097
Upplupna kostnader övrigt	8 755	0
	796 475	1 709 220

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Larsson

Qatarina Laine

Inger Hallin

Victor Holmberg

Martin Wallin

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

Lars-Erik Eriksson

Richard Ohlsson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Athen i Ömsköldsvik, org.nr. 789600-0820

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Athen i Ömsköldsvik 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. Revisoremas 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 HSBs brf Athen i Ömsköldsvik 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

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars-Erik Eriksson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs brf Athen i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER ANDERS LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:53:13



QATARINA LAINE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 23:21:10



VICTOR HOLMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 13:36:12



INGER HALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 19:50:25



MARTIN WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 16:56:15



LARS ERIK ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 15:03:45



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 11:30:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs brf Athen i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS ERIK ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 15:05:22



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 11:42:34



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.