



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Athena Söder i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Athena Söder i Örebro med säte i Örebro org.nr. 769602-4251 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1999. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Athena 15	1999-01-01	1998

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 670
Totalt 30 objekt		1 670

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 2 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Örebro Athena GA:1	G:A	717903-1443	69,6 / 100	Vatten-, Avlopp-och dagvattenledningar med tillbehör
Örebro Athena S:1	Samfällighet	717903-1443	69,6	Väg

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Brittmarie Peterson	Ordförande	2019-06-19
Ann-Marie Jordhammar	Ledamot	2023-06-01
Monica Gillberg	Ledamot	2021-06-17
Lars Ramstierna	Ledamot	2020-07-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Marie Jordhammar.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av Ann-Marie Jordhammar, Monica Gillberg, Brittmarie Peterson och Lars Ramstierna.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Maj-Lis Kristiansson (sammankallande) och Katarina Viskonts Tejeda, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Brittmarie Peterson och Monica Gillberg som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma höll 2023-11-09 för beslut om antagande om nya stadgar. På extrastämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +12% per 2024-01-01 är registrerad.

Styrelsen anser att årsavgiften bör höjas varje år för att ligga i fas med driftkostnader och räntekostnader.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-21.

Föreningen har två lån som ska omsättas 2024 och 2025.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalarna. Snöröjning sköts av Maskinringen i Örebro och gräsklippningen har skötts av HSB Mälardalarna. Föreningen har TV- och bredbandsavtal med Tele 2.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

Har en större fastighetsbesiktning genomförts av OBM.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Planering av underhåll av grunden/marken runt vår fastigheter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 3 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

Informationsbrev har delats ut en gång i månaden.

Föreningen har haft 2 städdagar under året och planerar för 25-års jubileum.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	205	259	221	246	200
Skuldsättning, kr/kvm	6 383	6 493	6 602	6 711	6 820
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 383	6 493	6 602	6 711	6 820
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	255	226	231	207	220
Årsavgifter, kr/kvm	807	784	768	753	742
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	92	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	894	857	835	818	808
Nettoomsättning, tkr	1 492	1 431	1 394	1 366	1 350
Resultat efter finansiella poster, tkr	212	232	145	57	-339
Soliditet, %	37	35	34	33	33

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

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

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

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

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	3 510 000	0	0	3 510 000
Underhållsfond, kr	476 117	0	217 492	693 609
S:a bundet eget kapital, kr	3 986 117	0	217 492	4 203 609
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 922 658	231 936	-217 492	1 937 102
Årets resultat, kr	231 936	-231 936	211 855	211 855
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 154 594	0	-5 637	2 148 957
S:a eget kapital, kr	6 140 711	0	211 855	6 352 566

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 217 492 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	2 154 594
Årets resultat, kr	211 855
Reservation till underhållsfond, kr	-217 492
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 148 957

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 148 957
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 492 187	1 431 179
Summa rörelseintäkter		1 492 187	1 431 179
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-862 086	-808 477
Övriga externa kostnader	Not 4	-92 283	-38 980
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-53 593	-53 361
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-131 071	-131 072
Summa rörelsekostnader		-1 139 034	-1 031 890
Rörelseresultat		353 153	399 289
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	25 853	2 477
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-167 151	-169 830
Summa finansiella poster		-141 298	-167 353
Årets resultat		211 855	231 936

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	16 070 524	16 201 595
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>16 070 524</u>	<u>16 201 595</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 071 024</u>	<u>16 202 095</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	21 878	13 809
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 226 315	1 043 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 421	57 662
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 309 614</u>	<u>1 115 462</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 14	233	3 671
Summa omsättningstillgångar		<u>1 309 847</u>	<u>1 119 133</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>17 380 871</u>	<u>17 321 228</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 510 000	3 510 000
Fond för yttre underhåll		693 609	476 117
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 203 609	3 986 117
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 937 102	1 922 658
Årets resultat		211 855	231 936
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 148 957	2 154 594
Summa eget kapital		6 352 566	6 140 711
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	4 649 551	10 659 751
<i>Summa långfristiga skulder</i>		4 649 551	10 659 751
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	6 010 200	182 800
Leverantörsskulder		154 305	89 872
Skatteskuld		0	2 216
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	0	12 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	214 249	233 760
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		6 378 754	520 766
Summa skulder		11 028 305	11 180 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 380 871	17 321 228

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	211 855	231 936
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	131 071	131 072
Inkomstskatt	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	342 926	363 008
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 068	27 762
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	30 588	-9 316
Kassaflöde från löpande verksamhet	363 446	381 453
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-182 800	-182 637
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-182 800	-182 637
Årets kassaflöde	180 646	198 816
Likvida medel vid årets början	1 044 909	846 092
Likvida medel vid årets slut	1 225 554	1 044 909

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 150 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	0,67
Markanläggningar	5
Inventarier	20

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, ingår bredband, värme och vatten	1 348 320	1 309 140
Hyrer	75 200	74 300
Övriga intäkter	68 667	47 739
	<u>1 492 187</u>	<u>1 431 179</u>
	1 492 187	1 431 179
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	115 891	64 733
Reparationer	10 580	14 230
El	52 820	48 933
Uppvärmning	285 517	246 393
Vatten	87 137	81 594
Sophämtning	63 959	57 525
Övriga avgifter	116 762	104 912
Förvaltningskostnader	77 390	57 457
Fastighetsavgift	47 670	45 570
Övriga driftskostnader	4 360	17 359
Planerat underhåll	0	69 771
	<u>862 086</u>	<u>808 477</u>
	862 086	808 477
Not 4 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	2 205	2 574
Porto och bankavgifter	300	251
Juridiska avgifter	50 297	0
Revisionskostnad	12 000	12 250
Medlems- och styrelseaktiviteter	9 439	11 466
Medlemsavgift HSB	15 750	11 750
Övriga kostnader	2 292	689
	<u>92 283</u>	<u>38 980</u>
	92 283	38 980
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	42 000	40 000
Övriga arvoden	4 800	5 600
Löner och andra ersättningar	0	139
Sociala kostnader	6 793	7 622
	<u>53 593</u>	<u>53 361</u>
	53 593	53 361
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	110 424	110 390
Markanläggningar	20 647	20 682
	<u>131 071</u>	<u>131 072</u>
	131 071	131 072
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	25 754	2 474
Ränteintäkter skattekonto	99	3
	<u>25 853</u>	<u>2 477</u>
	25 853	2 477
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	166 825	169 500
Räntekostnader kortfristiga skulder	1	0
Övriga finansiella kostnader	325	330
	<u>167 151</u>	<u>169 830</u>
	167 151	169 830

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	17 396 780	17 396 780
Omklassificeringar	60 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 456 780	17 396 780
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 020 185	-2 889 113
Omklassificeringar	-60 000	0
Årets avskrivningar	-131 071	-131 072
Utgående avskrivningar	-3 211 256	-3 020 185
Bokfört värde	14 245 524	14 376 595
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 825 000	1 825 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 825 000	1 825 000
Bokfört värde	1 825 000	1 825 000
Summa byggnader och mark	16 070 524	16 201 595
Taxeringsvärde för Athena 15 i Örebro. Värdeår 1999.		
Byggnad - bostäder hyreshus	24 800 000	24 800 000
Mark - bostäder hyreshus	8 800 000	8 800 000
Taxeringsvärde totalt	33 600 000	33 600 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	89 741	89 741
Omklassificering	-60 000	0
Årets utrangering	-12 523	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 218	89 741
Ingående avskrivningar	-89 741	-89 741
Omklassificering	60 000	
Utrangering	12 523	0
Utgående avskrivningar	-17 218	-89 741
Bokfört värde	0	0
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna ek. förening	500	500

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 12 Kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	21 878	13 809
	21 878	13 809
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	374	2 754
Skattefordran	620	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 225 321	1 041 238
	1 226 315	1 043 992
Not 14 Kassa och bank		
Handkassa	233	3 671
	233	3 671
Not 15 Eget kapital		
	Medlemsinsatser	
	Uppl. avgifter	Insatser
Belopp vid årets ingång		3 510 000
Omföring av årets resultat enligt årsstämma		476 117
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		217 492
Årets resultat		
Belopp vid årets slut	0	3 510 000
	Underh.-fond	
	Balanserat resultat	Årets resultat
	1 922 658	231 936
	231 936	-231 936
	0	0
	-217 492	
		211 855
	1 937 102	211 855
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta
Nordea Hypotek AB	39758255851	1,74%
Nordea Hypotek AB	39788893031	1,40%
		Konv.datum
		2025-03-19
		2024-03-20
		Belopp
		4 699 551
		5 960 200
		10 659 751
		Nästa års amortering
		50 000
		132 800
		182 800
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	4 649 551	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till		9 745 751
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.		
Fastighetsinteckningar	14 040 000	14 040 000
Summa ställda säkerheter	14 040 000	14 040 000
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	182 800	182 800
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	5 827 400	0
	6 010 200	182 800
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	0	12 118
	0	12 118
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	124 975	117 269
Upplupna räntekostnader	6 190	6 286
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83 084	110 205
	214 249	233 760

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

.....
Ann-Marie Jordhammar

.....
Brittmarie Peterson

.....
Lars Ramstierna

.....
Monica Gillberg

Revisionsberättelse är digitalt signerad av

.....
Theodor Lönnman

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Athena Söder i Örebro, org.nr. 769602-4251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Athena Söder i Örebro för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Athena Söder i Örebro för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med en 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Athena Söder i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BRITTMARIE PETERSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 14:27:04



MONICA GILLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 12:41:51



ANN-MARIE JORDHAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 14:25:26



LARS RAMSTIERNA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 10:47:44



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 18:59:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

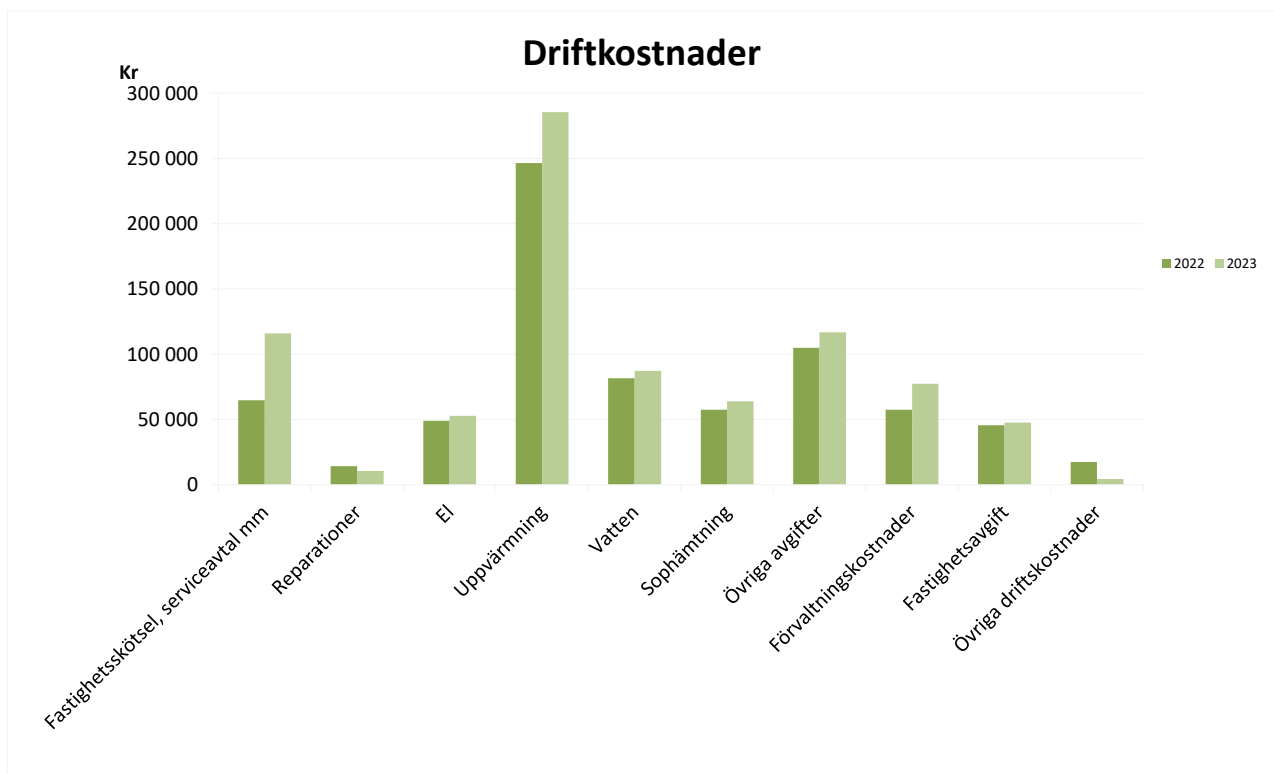
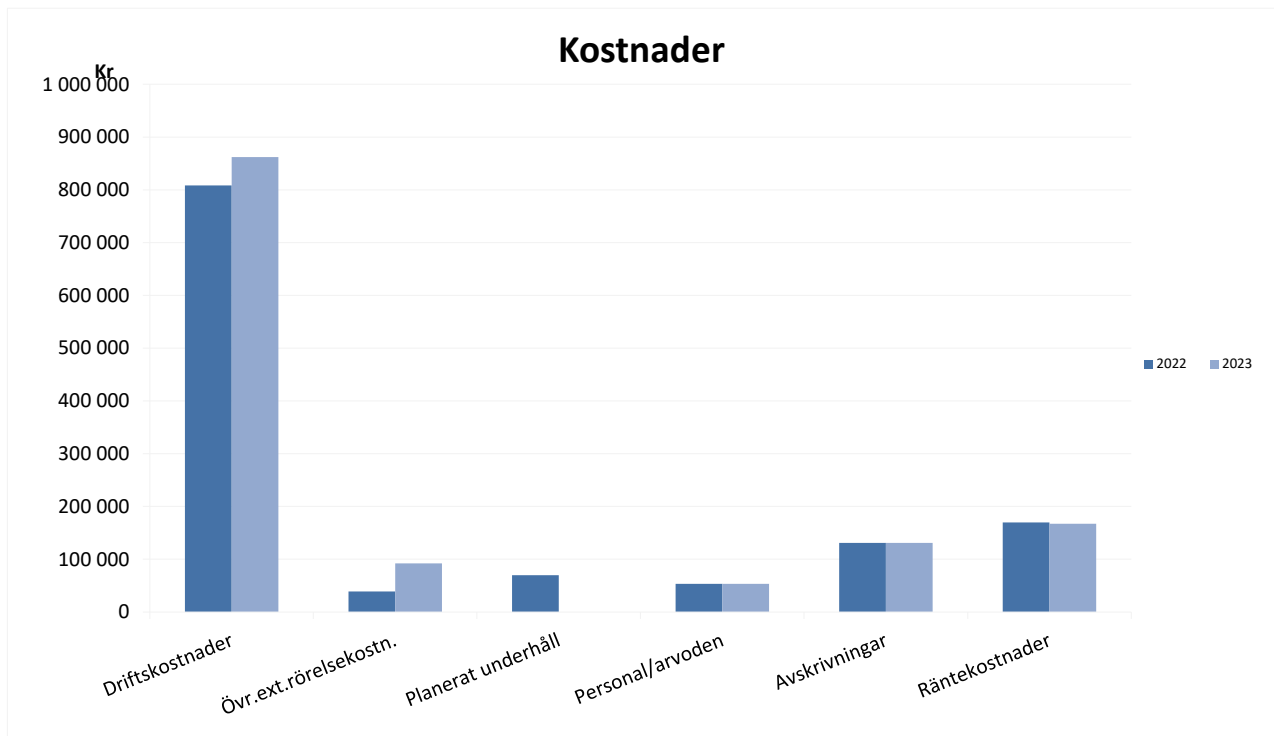
Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Athena Söder i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 19:01:24







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Athena Söder i Örebro



205
KR/KVM
SPARANDE



6383
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



8%
RÄNTEKÄNSLIGHET



255
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



807
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 205 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 6383 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 8%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 255 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 807 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.