

Årsredovisning 2025

Brf Villa Ateno

769634-5227



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Villa Ateno

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Staren 16	2017	Helsingborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Jönköping

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 467 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 467 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johanna Hernebrant	Ordförande (avgick 2026-02-22)
Annika Höjman	Styrelseledamot
Bernt Maximilian Isendahl	Styrelseledamot (tillträdde 2025-09-22)
Johanna Karlemark	Styrelseledamot (tillträdde 2025-09-22, styrelseordförande fr.o.m. 2026-02-22)
Markus Lintala	Styrelseledamot (tillträdde 2025-09-22)
Per Valdemar Lindholm Persson	Styrelseledamot (tillträdde 2025-05-06)
Karin Ander	Ledamot (tillträdde 2025-09-22)
Gustav Bergman	Styrelseledamot (avgick 2025-09-22)
Johan Fridlund	Styrelseledamot (avgick 2025-09-22)

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Karl Ekman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-22. Val av ny revisor samt val av nya styrelsemedlemmar..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2019 ● Huset har genomgått en totalrenovering med ny VA, el, hiss, fasad, tak, fönster, UC.

2021 ● Garantibesiktning

2024 ● Entrédörr

Staket

Sopstation

Altan

2025 ● Renovering av ett antal fönster samt balkongdörr på våning 3.

Rensning av takrännor

Planerade underhåll

2026 ● Fortsatt renovering av fönster samt balkongdörrar på våning 3.

Sotning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Hisservice	Kone AB
Sophämtning	NSR
Städservice	Larssons Allstäd
Städservice	Femtiofemplus
Värme och el	Öresundskraft
Vatten	Nordvästra Skånes vatten och avlopp

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgiften med 3 % 2026-01-01.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Under extrainsatt årsstämma i september valdes en ny revisor. Under hösten valde även styrelsen att byta städservice från Larssons Allstäd till Femtiofemplus.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 33 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 168 110	1 114 985	1 098 936	1 095 936
Resultat efter fin. poster	-489 679	-364 772	-97 089	105 206
Soliditet (%)	79	79	79	79
Yttre fond	322 705	293 400	234 720	176 040
Taxeringsvärde	53 400 000	51 600 000	51 600 000	51 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	735	700	700	700
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,6	92,1	89,1	82,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 665	9 762	9 800	9 850
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 665	9 762	9 800	9 850
Sparande / kvm totalyta, kr	15	45	203	341
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	25	22	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	138	145	134	127
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	56	43	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	228	226	200	195
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,04	1,74	1,62	1,08
Räntekänslighet (%)	13,15	13,95	14,00	14,07

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Bostadsrättsföreningen har under året uppvisat negativt resultat till följd av ett antal underhållsåtgärder såsom beskärning av träd, rensning av takrännor och renoveringen av fönster och balkongdörrar på våning 3. Renoveringen av fönster och balkongdörrar kommer fortsätta under 2026 efter behov.

Utöver de resultatpåverkade posterna avseende underhållsåtgärder har viss investering gjorts i utemiljön såsom inköp av ett utekök.

Fastigheten har därutöver under året varit drabbat av flertalet skador och i behov av reparationer som har påverkat kassaflödet negativt. Detta är exempelvis flertalet reparationer av hissen, tvätt- och torkmaskiner samt reparation av entrédörr och källardörr till följd av inbrott julen 2024.

Styrelsen anser att ekonomin fortsatt är god avser i nuläget inte vidta några åtgärder utöver en årlig höjning av årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	47 910 250	-	-	47 910 250
Upplåtelseavgifter	7 930 150	-	-	7 930 150
Fond, yttre underhåll	293 400	-	29 305	322 705
Balanserat resultat	-1 826 081	-364 772	-29 305	-2 220 158
Årets resultat	-364 772	364 772	-489 679	-489 679
Eget kapital	53 942 947	0	-489 679	53 453 268

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 220 158
Årets resultat	-489 679
Totalt	-2 709 837

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	58 680
Att från yttre fond i anspråk ta	-78 172
Balanseras i ny räkning	-2 690 345
	-2 709 837

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 168 110	1 114 985
Övriga rörelseintäkter	3	21 886	0
Summa rörelseintäkter		1 189 996	1 114 985
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-794 142	-684 679
Övriga externa kostnader	9	-141 495	-142 538
Personalkostnader	10	-22 341	-18 397
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-433 032	-401 429
Summa rörelsekostnader		-1 391 011	-1 247 043
RÖRELSERESULTAT		-201 015	-132 058
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 660	16 933
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-291 324	-249 646
Summa finansiella poster		-288 664	-232 714
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-489 679	-364 772
ÅRETS RESULTAT		-489 679	-364 772

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	66 868 055	67 262 795
Markanläggningar	13	433 666	471 958
Summa materiella anläggningstillgångar		67 301 721	67 734 753
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 301 721	67 734 753
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 078	2 129
Övriga fordringar	14	465 679	638 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	22 307	23 637
Summa kortfristiga fordringar		490 064	664 183
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		490 064	664 183
SUMMA TILLGÅNGAR		67 791 785	68 398 936

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 840 400	55 840 400
Fond för yttre underhåll		322 705	293 400
Summa bundet eget kapital		56 163 105	56 133 800
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 220 158	-1 826 081
Årets resultat		-489 679	-364 772
Summa ansamlad förlust		-2 709 837	-2 190 853
SUMMA EGET KAPITAL		53 453 268	53 942 947
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 035 138	14 178 358
Summa långfristiga skulder		14 035 138	14 178 358
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	143 220	143 220
Leverantörsskulder		3 050	9 596
Övriga kortfristiga skulder		-1 140	-1 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	158 249	125 955
Summa kortfristiga skulder		303 379	277 631
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 791 785	68 398 936

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-201 015	-132 058
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	433 032	401 429
	232 017	269 371
Erhållen ränta	2 660	14 794
Erlagd ränta	-266 652	-250 046
Erhållen utdelning	0	2 139
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-31 975	36 257
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 381	-2 359
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 076	-146 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-29 518	-112 697
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-478 647
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-478 647
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	25 375	0
Amortering av lån	-168 595	-55 014
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-143 220	-55 014
ÅRETS KASSAFLÖDE	-172 738	-646 357
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	638 356	1 284 713
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	465 618	638 356

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Villa Ateno är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,00 %
Fönster	2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Ventilation	2,00 %
El	2,00 %
Hissar	2,00 %
Markanläggningar	8,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 078 284	1 026 936
Hysesintäkter, p-platser	95 000	92 000
Intäktsreduktion	-6 000	-4 000
Övriga intäkter	826	49
Summa	1 168 110	1 114 985

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	0
Återbäring försäkring	5 065	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	16 819	0
Summa	21 886	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	39 851
Städning	71 018	43 714
Besiktning och service	15 479	27 546
Trädgårdsarbete	0	28 363
Övrigt	67 863	62 963
Snöskottning	0	3 381
Summa	154 360	205 818

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	7 841	0
Tvättstuga	8 358	0
Källarutrymmen	0	3 725
Dörrar och lås/porttele	31 602	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	13 840
VA	4 750	1 247
Värme	0	6 191
Ventilation	0	12 175
Hissar	47 953	2 700
Fönster	40 901	10 576
Staket/grind/terrass	0	7 770
Gård/markytor	6 693	0
Summa	148 097	58 224

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	78 172	29 375
Summa	78 172	29 375

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	45 269	36 051
Uppvärmning	201 753	212 156
Vatten	87 788	82 622
Sophämtning	23 097	22 241
Summa	357 907	353 070

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	44 206	38 192
Självrisker	11 400	0
Summa	55 606	38 192

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	22 942	6 823
Övriga förvaltningskostnader	28 211	40 966
Revisionsarvoden	43 750	48 750
Ekonomisk förvaltning	46 592	46 000
Summa	141 495	142 538

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	17 000	14 000
Sociala avgifter	5 341	4 397
Summa	22 341	18 397

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	291 324	249 601
Övriga räntekostnader	0	45
Summa	291 324	249 646

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	69 640 961	69 640 961
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	69 640 961	69 640 961
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 378 166	-1 983 426
Årets avskrivning	-394 740	-394 740
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 772 906	-2 378 166
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	66 868 055	67 262 795
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 439 578</i>	<i>33 439 578</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark	12 400 000	11 600 000
Summa	53 400 000	51 600 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	478 647	0
Årets inköp	0	478 647
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	478 647	478 647
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 689	0
Årets avskrivning	-38 292	-6 689
Utgående ackumulerad avskrivning	-44 981	-6 689
Utgående restvärde enligt plan	433 666	471 958

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	61	61
Nabo Klientmedelskonto	214 511	216 910
Borgo	251 107	421 446
Summa	465 679	638 417

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 293	4 930
Försäkringspremier	7 983	7 059
Förvaltning	12 031	11 648
Summa	22 307	23 637

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2029-12-01	2,95 %	4 746 780	4 890 000
Stadshypotek	2027-12-01	1,71 %	9 431 578	9 431 578
Summa			14 178 358	14 321 578
Varav kortfristig del			143 220	143 220

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 462 258 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	300	0
Fastighetsskötsel	0	1
Städning	4 314	1
El	3 978	3 493
Uppvärmning	25 836	26 004
Utgiftsräntor	24 272	-400
Förutbetalda avgifter/hyror	99 549	96 857
Summa	158 249	125 955

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ordföranden Johanna Hernebrant avgick den 22 februari 2026 och Johanna Karlemark valdes till ny ordförande.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Helsingborg

Annika Højman
Styrelseledamot

Bernt Maximilian Isendahl
Styrelseledamot (tillträdde 2025-09-22)

Johanna Karlemark
Styrelseledamot (tillträdde 2025-09-22, styrelseordförande
fr.o.m. 2026-02-22)

Karin Ander
Ledamot (tillträdde 2025-09-22)

Markus Lintala
Styrelseledamot (tillträdde 2025-09-22)

Per Valdemar Lindholm Persson
Styrelseledamot (tillträdde 2025-05-06)

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Karl Ekman
Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.04.2026 09:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.03.2026 21:33

DOCUMENT ID:

rJ-helLdiZe

ENVELOPE ID:

rkjelU_jWI-rJ-helLdiZe

DOCUMENT NAME:

Brf Villa Ateno, 769634-5227 - Årsredovisning 2025.pdf
17 pages

SHA-512:

80bb0b18b92d63ffab68c4e9281b7e8b8daae780b32209
055ab826a1bf04dd59651ae1f14db9eb63c1aaa7572bd2
3c6caeda2d0663ef5346153b25cebd4b46d5

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant










eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Valdemar Lindholm Persson valdemarlindholmpersson@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 21:49 30.03.2026 21:48	eID Low	Swedish BankID IP: 92.33.147.109
2. Johanna Karlemark johanna.karlemark@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 19:14 31.03.2026 19:13	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.155
3. Markus Antero Lintala markus_lintala@hotmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 19:26 30.03.2026 21:58	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.38.35
4. Annika Helena Højman annika.hojman@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 19:33 30.03.2026 21:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.93.93
5. KARIN ANDER karin.ander@icloud.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 09:12 01.04.2026 09:02	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.66
6. Bernt Maximilian Isendahl max.isendahl@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 09:16 01.04.2026 09:15	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.93.193
7. KARL EKMAN karl.ekman@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	03.04.2026 09:08 03.04.2026 09:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.242.178

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Villa Ateno

Org.nr 769634-5227

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Villa Ateno för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Villa Atenos finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 11 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

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 för LCE och god revisionsssed 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 grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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 Bostadsrättsföreningen Villa Ateno för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karl Ekman

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.04.2026 09:09

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.03.2026 21:33

DOCUMENT ID:

ryhexUOjbl

ENVELOPE ID:

r12le8_jZx-ryhexUOjbl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Villa Ateno
2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

00da24e849e885b5e5e383e0b0ddcf8bb6836d5f3ce7ef
30f41f39c501339c232127cc504360fd962593c090e231
dcf7f83ad30abd757beb5c2fb4995e61122b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL EKMAN	Signed	03.04.2026 09:09	eID	Swedish BankID
karl.ekman@kungsbronbo revision.se	Authenticated	03.04.2026 09:08	Low	IP: 94.255.242.178

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed