

Årsredovisning
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SISTER
ATHENAREN

7696036644

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SISTE ATHENAREN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Fastigheten byggdes år 1929 och består av 3 flerbostadshus i 3 våningar fördelat på 12 lägenheter. Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-08 och en ekonomisk plan upprättades 1998-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 1998-12-08 hos Bolagsverket. Bostadsrättsföreningen är en privatbostadsförening, s k äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Lund. Föreningens fastighet, Studenten 13, Lund, förvärvades 1999-03-01. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Skåne.

Föreningen har sitt säte i LUND.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen redovisar en förlust för 2025 på kr. Avgiften höjdes med 5% i september 2024. Inga reparationer har skett under året. Inga ägarbyten har skett under året.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledam ter Valda t.o.m. årsstämman

Rickard Wiren
Erik Andersson
John Börjesson
Sven Lindin
David Hessmann
Karin Wolmebrant

Styrelsesuppleanter Valda t.o.m. årsstämman

John Börjesson

Ordinarie revisorer Valda t.o.m. årsstämman

Marie Johansson, Reng Consulting AB

Revisorssuppleanter Valda t.o.m. årsstämman

Malin Johansson, Reng Consulting AB

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen innehar marken med äganderätt.

Underhåll

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Bostäder och lokaler

Brf totala yta är 643 kvm, allt utgår lägenhetsyta.

Antal Typ Total yta: 643 kvm

2 Lgh 1 rok 65 kvm

7 Lgh 2 rok 224 kvm

3 Lgh 3 rok 354 kvm

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	531	573	555
Resultat efter finansiella poster	-299	-89	-132
Soliditet (%)	30,9	33,8	34,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	826	892	860
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	268	230	201
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 621	7 621	7 621
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 621	7 621	7 621
Sparande per kvm (kr/kvm)	-281	45	-50
Räntekänslighet (%)	9,2	8,5	8,9
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	99,3	94,3
Soliditet (%)	30,9	33,8	34,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	268	230	201
Årets resultat	-299	-89	-151

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 100 000	185 218	1 080 225	-1 695 689	-89 414	2 580 340
Belopp vid årets utgång	3 100 000	185 218	1 080 225	-1 695 689	-89 414	2 580 340

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 785 103
årets förlust	-299 298
	-2 084 401
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 084 401
	-2 084 401

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	531 109	573 262
Övriga rörelseintäkter	0	4 000
	531 109	577 262
Rörelsens kostnader		
Handelsvaror	-222 882	-196 710
Övriga externa kostnader	-315 776	-90 341
Personalkostnader	0	-11 973
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-118 646	-118 638
	-657 304	-417 662
Rörelseresultat	-126 195	159 600
Resultat från finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-173 123	-249 014
	-173 103	-249 014
Resultat efter finansiella poster	-299 298	-89 414
Resultat före skatt	-299 298	-89 414
Årets resultat	-299 298	-89 414

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	7 271 999	7 390 645
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	0
		7 271 999	7 390 645
Summa anläggningstillgångar		7 271 999	7 390 645
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		18 370	18 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	15 625	14 530
		33 995	32 910
<i>Kassa och bank</i>		76 276	208 692
Summa omsättningstillgångar		110 271	241 602
SUMMA TILLGÅNGAR		7 382 270	7 632 247

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 180 225	4 180 225
Reservfond		185 218	185 218
		4 365 443	4 365 443
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 785 103	-1 695 689
Årets resultat		-299 298	-89 414
		-2 084 401	-1 785 103
Summa eget kapital		2 281 042	2 580 340
Långfristiga skulder	5		
Skulder till kreditinstitut		4 900 000	4 900 000
Summa långfristiga skulder		4 900 000	4 900 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		20 730	19 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	180 498	132 347
Summa kortfristiga skulder		201 228	151 907
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 382 270	7 632 247

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-126 195	159 600
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	118 646	118 638
Erhållen ränta	20	0
Erlagd ränta	-187 047	-241 178
Betald inkomstskatt	52	-20 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-194 524	17 028
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 095	-953
Förändring av leverantörsskulder	0	-21 723
Förändring av kortfristiga skulder	63 203	11 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-132 416	5 552
Årets kassaflöde	-132 416	5 552
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	208 692	203 140
Likvida medel vid årets slut	76 276	208 692

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årets resultat

Not 2 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 213 889	6 213 889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 213 889	6 213 889
Ingående avskrivningar	-913 686	-795 048
Årets avskrivningar	-118 646	-118 638
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 032 332	-913 686
Utgående redovisat värde	5 181 557	5 300 203
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	7 600 000	7 600 000
Verkligt värde	10 400 000	10 400 000
Taxeringsvärden byggnader	9 600 000	9 600 000
Taxeringsvärden mark	8 600 000	8 600 000
	18 200 000	18 200 000
Bokfört värde byggnader	5 181 563	5 300 209
Bokfört värde mark	2 090 436	2 090 436
	7 271 999	7 390 645

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	177 168	177 168
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 168	177 168
Ingående avskrivningar	-177 168	-177 168
Utgående ackumulerade avskrivningar	-177 168	-177 168

Utgående redovisat värde	0	0
---------------------------------	----------	----------

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Länsförsäkring	15 625	13 577
	15 625	13 577

Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
HB StadshypotekFastighetslån 30291, långfr del	-1 400 000	-1 400 000
HB Stadshypotek 30290	-1 600 000	-1 600 000
SHB lån 146737	-1 900 000	-1 900 000
	-4 900 000	-4 900 000

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Värme	14 380	13 148
El	1 590	1 690
Renhållning	1 659	1 706
Vatten	3 056	2 055
Redovisning	10 000	8 000
Arvode till revisor	2 000	2 000
Förutbetalda intäkter 2026	-138 004	-82 015
	-105 319	-53 416

Årsredovisningen beslutades 20260507

Lund

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift



Rickard Wiren
Ordförande



Sven Lidin



David Hessmann



Karin Wolmebrat

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Sköldekrans
Revisor

Protokoll från Årsmöte för BRF Siste Athenaren den 10 maj 2026

1. Öppnades stämman
2. Valdes Rickard Wirén till ordförande för stämman
3. Valdes Sven Lidin till protokollförare för stämman
4. Upprättades röstlängd.
Följande lägenheter var representerade med röstberättigade representanter: Lgh2, Lgh3, Lgh5, Lgh6, Lgh9, Lgh10, Lgh11, Lgh12.
5. Valdes Stellan Ottosson och Karl Blomgren till justeringsmän.
6. Stämman var utlyst med kort varsel, men med åtta av tolv lägenheter representerade uppnåddes beslutsförmåga. Lgh1, Lgh4, Lgh7 och Lgh8 har beretts tillfälle att anmärka mot utlysningen men ingen anmärkning har kommit styrelsen till handa, och stämman kan därför anses stadgylligt utlyst.
7. Godkändes dagordningen.
8. Vid genomgång av revisionsberättelse och årsredovisning framgick inga anmärkningar.
9. Fastställdes balans- och resultaträkning.
10. Fördes resultatet till nästa år.
11. Under 2025 reparerades varmvattenssystemet till en kostnad om 260 000 kr.
12. Beviljades styrelsen ansvarsfrihet
13. Sittande Styrelse utgörs av
Ordförande Rickard Wirén
Ledamot David Hessman
Ledamot Karin Wolmebrant
Ledamot Sven Lidin
Ersättare John Börjesson, Elisabeth Nelson
Årsmötet valde om sittande styrelse förutom ersättaren Elisabet Nelson som lämnar föreningen. Ersättarposten förklaras för tillfället vakant
14. Valdes Nina Appelgren, Svensk redovisning i Syd AB (Skurup), till revisor
15. Godkändes utsänt budgetförslag för 2026-2027.
Diskuterades frågan om bindning av lån och avgifternas storlek. I dagsläget finns inget skäl att ändra bindningstiden för lånen, men föreningen bör hålla diskussionen om balansen mellan avgiftens storlek och möjligheten till amortering av lånen levande.
Genomgång av Budgetförslag 2026. Avgiften ligger fast för verksamhetsåret 2026-2027. Förslag på höjning 5% nästkommande år.
Beslutade årsmötet att säkerställa att OVKn efterlevs med hjälp av Energibolaget i kontakt med lägenhetsinnehavarna. Föreningen står för kostnaderna för standardåtgärdande.
Sven Rosengren kommer att kontakta Energibolaget för genomförande av stadgade åtgärder.

Sven Rosengren kommer att kvarstå som ekonomiansvarig för föreningen fram till årsskiftet 2026-2027. Under det kommande halvåret kommer Sven att arbeta med kompetensöverföring till Sven Lidin och Rickard Wirén.
Ordförande Rickard Wirén tackade Sven Rosengren för hans långa arbete med

Föreningens ekonomi, ovärderliga insatser gällande fastighetsskötsel, hyresavier och diverse andra löpande uppgifter. Det överlämnade en gåva från föreningen till Sven Rosengren. Ordförande förklarade mötet avslutat.

Vid Protokollet

Ordförande



Sven Lidin

Rickard Wirén

Justeras

Stellan Ottosson

Karl Blomgren