



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Landmärket i Skellefteå
769613-4506

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Landmärket i Skellefteå, 769613-4506 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Aldebaran 18. På fastigheten har under 2015-2017 uppförts två hus med adress Repslagargränd 3-5 och innehåller 67 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

	<i>Antal</i>	<i>Yta m²</i>
2 rum och kök	23	1 644,5
3 rum och kök	21	1 732,5
4 rum och kök	23	2 093
Bostäder	67	5 470
Garageplatser	47	752

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-11-08. Vid besiktningen framkom inga brister, förutom de kvarvarande garantiåtgärderna som ännu inte åtgärdats av entreprenörerna.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inga större åtgärder.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes 2023-01-01 med 12% och sedan med 10 % from 2023-10-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgifterna från och med 2024-01-01 med 20%. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 734 kr/m² bostadslägenhetsyta under 2023.

Årets avsättning till underhållsfond 172000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 4 560 kr/år och lägenhet.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Jan-Olof Sandström	ordförande
Sören Lundström	vice ordförande
Mati Sallert	sekreterare
Patrik Hedström	ledamot
Malin Bohman	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Mati Sallert och Patrik Hedström.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jan-Olof Sandström och Sören Lundström, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Christer Lindgren med Vivianne Möller som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Inger Rönmark (sammankallande), Fredrik Stenlund, och Fred Andersson.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant är Jan-Olof Sandström samt Sören Lundström som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. Vid stämman deltog 48 medlemmar.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-23 och det deltog 26 medlemmar.

Extrastämman hölls angående stadgeändringar. Stämman beslutade att enhälligt i första läsningsen anta 2023 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening, samt att de föreläggs vid nästa årsstämma för slutgiltigt beslut.

Väsentliga avtal

Avtalstyp	Leverantör
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Telenor
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi/ Skellefteå kraft
Fjärrvärme	Skellefteå kraft

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 109 (107) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	4 787	4 264	4 244	4 180	4 199
Resultat efter fin.poster i tkr	-2 175	-1 564	-1 219	-1 252	-1 254
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	771	639	639	639	639
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	88				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	366	388	339	331	334
Energikostnad, kr/m2 totalyta	152				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	12 192	13 898	14 363	14 477	14 591
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	13 868				
Genomsnittlig ränta lån i %	2,9	1,5	1,4	1,4	1,4
Räntekänslighet i %	18,9				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	171	167	139	106	74
Soliditet i %	59,6	60	59,6	59,6	59,7
Sparande, kr/m2 totalyta	40	138	216	210	209

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 75 858 510 kr. Under året har föreningen amorterat 165 444 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 458 år.

Föreningen har haft halverad amortering 2022-12-30 tom 2023-06-30. Samt minskad amortering 2023-09-01 tom 2025-06-30.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	87 520 002	35 074 998	912 441	-6 702 180	-1 564 048
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-10				-1 564 048	1 564 048
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-18 875	18 875	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			172 000	-172 000	

Årets resultat					-2 174 646
Vid årets slut	<u>87 520 002</u>	<u>35 074 998</u>	<u>1 065 566</u>	<u>-8 419 353</u>	<u>-2 174 646</u>

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på att det är en ganska nybyggd förening med höga avskrivningar. Avskrivningarna påverkar resultatet men är bara en bokföringsteknisk justering och påverkar inte föreningens kassaflöde, som under 2023 varit positivt. Justeras resultatet med avskrivningar så skulle föreningen ha ett positivt resultat.

Föreningen har under 2023 höjt årsavgifter och hyror för garage/P-platser för att möta de höjda kostnaderna samt beviljats minskad amortering, åtgärderna har resulterat i ett positivt kassaflöde under 2023. Föreningen har även beslutat om höjda årsavgifter för 2024 med 20% för att kunna bibehålla sina framtida ekonomiska åtaganden.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-8 419 353
Årets resultat	<u>-2 174 646</u>
Totalt att disponera	-10 593 999

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-10 593 999
--------------------------------	--------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 786 647	4 263 646
Övriga rörelseintäkter		25 156	47 868
		<u>4 811 803</u>	<u>4 311 514</u>
Rörelsekostnader			
Drift	3	-2 277 226	-2 122 261
Underhåll		-18 875	-17 559
Övriga externa kostnader	4	-51 330	-71 325
Personalkostnader	5	-70 221	-67 570
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 406 436	-2 405 998
		<u>-4 824 088</u>	<u>-4 684 713</u>
Rörelseresultat		-12 285	-373 199
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	9 634	101
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 171 995	-1 190 950
		<u>-2 162 361</u>	<u>-1 190 849</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 174 646	-1 564 048
Resultat före skatt		-2 174 646	-1 564 048
Årets resultat		-2 174 646	-1 564 048

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	188 293 734	190 707 720
		<u>188 293 734</u>	<u>190 707 720</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		188 294 234	190 708 220
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 910	4
Avräkning HSB Norr ek för		572 740	1 029 720
Övriga fordringar	10	85 945	71 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	103 653	100 376
		<u>768 248</u>	<u>1 201 411</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	12	750 000	-
<i>Kassa och bank</i>		14 750	7 200
		<u>764 750</u>	<u>7 200</u>
Summa omsättningstillgångar		1 532 998	1 208 611
SUMMA TILLGÅNGAR		189 827 232	191 916 831

EGET KAPITAL OCH SKULDER*Eget kapital**Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		87 520 002	87 520 002
Upplåtelseavgift		35 074 998	35 074 998
Yttre underhållsfond		1 065 566	912 441
		<u>123 660 566</u>	<u>123 507 441</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-8 419 353	-6 702 180
Årets resultat		-2 174 646	-1 564 048
		<u>-10 593 999</u>	<u>-8 266 228</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**113 066 567** **115 241 213***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	13,16	52 058 556	23 158 178
		<u>52 058 556</u>	<u>23 158 178</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		23 799 954	52 865 776
Leverantörsskulder		258 049	175 084
Övriga skulder	14	-	960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	644 106	475 620
		<u>24 702 109</u>	<u>53 517 440</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**189 827 232** **191 916 831**

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-12 285	-373 199
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 406 437	2 405 998
	<u>2 394 152</u>	<u>2 032 799</u>
Erhållen ränta	7 374	101
Erlagd ränta	-2 171 995	-1 190 950
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	229 531	841 950
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-21 558	-17 189
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	250 490	64 175
Kassaflöde från den löpande verksamheten	458 463	888 936
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-7 200
Erhållna bidrag	7 550	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	7 550	-7 200
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-165 444	-2 544 054
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-165 444	-2 544 054
Årets kassaflöde	300 569	-1 662 318
Likvida medel vid årets början	1 036 921	2 699 238
Likvida medel vid årets slut	1 337 490	1 036 920
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	14 750	7 200
Avräkning HSB Norr ek för	572 740	1 029 720
Bunden placering, högst 3 månader	750 000	-
	<u>1 337 490</u>	<u>1 036 920</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,3% på anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har

upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	4 015 449	3 497 724
Hysesintäkter	541 450	522 560
Intäkter el	100 696	103 203
Intäkter vatten	111 658	123 112
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	5 514	2 167
Intäkter gemensamhetsutrymmen	11 880	14 880
	4 786 647	4 263 646
<i>Avgår</i>		
	4 786 647	4 263 646

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten samt hushållsel.

Not 3 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	576 322	509 512
Snöröjning och halkbekämpning	29 531	17 050
Reparationer	158 071	116 616
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	243 198	266 596
Uppvärmning	436 478	401 110
Vatten	266 806	194 732
Renhållning	88 175	105 176
Förvaltningskostnader	243 263	281 719
Försäkring	57 131	53 509
Kommunikation och media		
Datakommunikation	124 588	106 702
Kabel-TV	53 663	69 539
	2 277 226	2 122 261

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	1 888	-
Telefon och porto mm	800	800
Kundförluster	399	13
Risk- och bankkostnader	18 170	39 118
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	2 100	800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	27 973	30 594
	51 330	71 325

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda	-	-

Föreningen har ej haft en vicevärd

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter*Kostnader för arvoden*

Arvoden enligt stämmobeslut	55 800	55 100
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 500	2 500
Sociala kostnader förtroendevalda	10 086	9 970
	<u>68 386</u>	<u>67 570</u>

Kostnader för löner

Övriga personalkostnader	1 835	-
	<u>70 221</u>	<u>67 570</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	2 406 436	2 405 998
	<u>2 406 436</u>	<u>2 405 998</u>

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	1 253	-
Övriga ränteintäkter	8 381	101
	<u>9 634</u>	<u>101</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	2 171 995	1 190 950
	<u>2 171 995</u>	<u>1 190 950</u>

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
- Vid årets början	184 899 789	184 892 589
- Årets anskaffningar laddboxar	-	7 200
- Bidrag laddboxar	-7 550	-
	<u>184 892 239</u>	<u>184 899 789</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

- Vid årets början	-13 392 069	-10 986 071
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 406 436	-2 405 998
	<u>-15 798 505</u>	<u>-13 392 069</u>

Bokfört värde byggnader	169 093 734	171 507 720
Bokfört värde mark	19 200 000	19 200 000
	<u>188 293 734</u>	<u>190 707 720</u>

Taxeringsvärde byggnader (värdeår 2017):	108 197 000	108 197 000
Taxeringsvärde mark:	22 000 000	22 000 000

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	72 564	66 854
Moms	13 381	4 457
	85 945	71 311

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter	2 260	
Telenor	43 013	43 013
Försäkring	19 427	18 288
Eldebitering	27 097	27 017
Securitas	7 286	6 649
Saknade kvitton entercardfakturor	5 410	5 409
Korrigering hyror garage/P-plats	-840	-
	103 653	100 376

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Redovisat	Marknadsvärde
Fasträntekonto	750 000	750 000
	750 000	750 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	2024-06-30	1,67%	23 779 954	23 779 954
Stadshypotek	2027-06-30	4,38%	24 956 556	25 122 000
Stadshypotek	2028-06-30	4,27%	27 122 000	27 122 000
Totala skulder på bokslutsdagen			75 858 510	76 023 954
Nästa års amortering			-20 000	-466 332
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-701 250	-2 487 104
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			75 137 260	73 070 518
Totala skulder på bokslutsdagen			75 858 510	76 023 954
Avgår kortfristig del			-23 799 954	-52 865 776
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			52 058 556	23 158 178

Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga skulder	-	960
	-	960

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	484 659	379 487
Borevision	10 500	10 500
El	31 441	29 567
Fjärrvärme	60 443	55 241
Tyrens	5 231	-
Skellefteå rostfria	500	-
HSB Norr	51 332	-
E mobility	-	825
	<u>644 106</u>	<u>475 620</u>

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
	<u>81 367 000</u>	<u>81 367 000</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	81 367 000	81 367 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Jan-Olof Sandström

Sören Lundström

Mati Sallert

Patrik Hedström

Malin Bohman

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

Christer Lindgren
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Landmärket i Skellefteå, org.nr. 769613-4506

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Landmärket i Skellefteå för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 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 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. 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Landmärket i Skellefteå för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christer Lindgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Landmärket i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN-OLOF SANDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 14:14:14



MALIN BOHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 14:55:50



MATI SALLERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 16:59:29



PATRIK HEDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 15:29:09



SÖREN LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 09:55:55



CHRISTER LINDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 19:57:17



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 09:12:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Landmärket i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTER LINDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 19:55:44



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 09:10:17

