



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB:s Brf Landmärket i Skellefteå

769613-4506

2022-01-01 - 2022-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Landmärket i Skellefteå, 769613-4506 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

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	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen installerat ytterligare en laddbox.

Styrelsen genomför regelbundet den stadgeenlige besiktningen. Senast den genomfördes var 2022-09-23. Då konstaterades inga brister förutom de kvarvarande garanti-åtgärder som ännu inte åtgärdats av entreprenörerna.

Styrelsen har en underhållsplan. De närmsta åren planeras inte några större underhållsåtgärder.

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om en höjning av årsavgifter med 12%. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 639 kr/m² bostadslägenhetsyta under 2022.

Årets avsättning till underhållsfond är 167 000 kr.

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 Jan-Olof Sandström och Sören Lundström.

Styrelsen har under året hållit 12 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 Rönnmark, Fredrik Stenlund och Fred Andersson varav Inger Rönnmark har varit sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Jan-Olof Sandström och Sören Lundström

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11. Vid stämman deltog 47 medlemmar.

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Datakommunikation
Kabel-TV
Administration
Fastighetsskötsel
EI
Fjärrvärme
Bevakning

Leverantör

Telenor
Telenor
HSB Norr
HSB Norr
Luleå energi, Skellefteå Kraft
Skellefteå Kraft
Securitas

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtit. Föreningen hade vid årets slut 107 (111) 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

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	4 264	4 244	4 180	4 199	4 224
Resultat efter fin.poster i tkr	-1 564	-1 219	-1 252	-1 254	-1 335
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	639	639	639	639	639
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	388	339	331	334	355
Låneskuld, kr/m2 totalyta	13 898	14 363	14 477	14 591	14 704
Genomsnittlig ränta lån i %	1,5	1,4	1,4	1,4	1,4
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	167	139	106	74	40
Sparande, kr/m2 totalyta*	157	216	210	209	194
Soliditet i %**	60	59,6	59,6	59,7	59,7

*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och utfört planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 76 023 954 kr. Under året har föreningen amorterat 544 054 kr samt gjort en extra amortering utöver plan på 2 000 000 kr. Föreningen har en amorteringstakt på 140 år.

Föreningen har beviljats halverad amortering 2022-12-30 tom 2023-06-30.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	87 520 002	35 074 998	763 000	-5 333 414	-1 219 324
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-05-11 lanspråktagande av yttre uh-fond enligt styrelsebeslut			-17 559	17 559	1 219 324
Reservering till yttre uh-fond enligt styrelsebeslut			167 000	-167 000	
Årets resultat					-1 564 088
Vid årets slut	87 520 002	35 074 998	912 441	-6 702 180	-1 564 088

Resultatdisposition

Till föreningsstämans förfogande står följande medel

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-6 702 180
Årets resultat	-1 564 088
Totalt att disponera	-8 266 268

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-8 266 268**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 263 646	4 244 063
Övriga rörelseintäkter		47 868	18 483
		<u>4 311 514</u>	<u>4 262 546</u>
Rörelsekostnader			
Drift	3	-2 122 261	-1 856 234
Underhåll		-17 559	-
Övriga externa kostnader		-71 325	-25 929
Personalkostnader	4	-67 570	-66 748
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-2 405 998	-2 398 814
		<u>-4 684 713</u>	<u>-4 347 724</u>
Rörelseresultat		-373 199	-85 178
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	6	101	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 190 950	-1 134 146
		<u>-1 190 849</u>	<u>-1 134 146</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 564 048	-1 219 324
Resultat före skatt		-1 564 048	-1 219 324
Årets resultat		-1 564 088	-1 219 324

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	190 707 720	193 106 518
		<u>190 707 720</u>	<u>193 106 518</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		190 708 220	193 107 018
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4	4 653
Avräkning HSB Norr ek för		1 029 720	2 699 238
Övriga fordringar	10	71 311	66 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	100 376	103 894
		<u>1 201 411</u>	<u>2 874 572</u>
Kassa och bank		7 200	-
Summa omsättningstillgångar		1 208 611	2 874 572
SUMMA TILLGÅNGAR		191 916 831	195 981 590

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		87 520 002	87 520 002
Upplåtelseavgift		35 074 998	35 074 998
Yttre underhållsfond		912 441	763 000
		<u>123 507 441</u>	<u>123 358 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 702 180	-5 333 414
Årets resultat		-1 564 088	-1 219 324
		<u>-8 266 268</u>	<u>-6 552 738</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		<u>115 241 173</u>	<u>116 805 262</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12,15	23 158 178	50 824 232
		<u>23 158 178</u>	<u>50 824 232</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		52 865 776	27 743 776
Leverantörsskulder		175 084	167 908
Övriga skulder	13	960	-3 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	475 620	443 657
		<u>53 517 440</u>	<u>28 352 096</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>191 916 791</u>	<u>195 981 590</u>

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).

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.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

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 slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan 2017 och 2018 är inte omräknade.

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 1 519 kr/lgh för 2022, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet. De första 15 åren är föreningen befriad av fastighetsskatten.

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 %.

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. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	3 497 724	3 497 724
Hysesintäkter	522 560	522 150
Intäkter el	103 203	91 134
Intäkter vatten	123 112	114 207
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 167	7 378
Intäkter gemensamhetsutrymmen	14 880	11 720
	4 263 646	4 244 313
Rabatter/Avdrag	-	-250
	4 263 646	4 244 063

Not 3 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	509 512	372 904
Snöröjning och halkbekämpning	17 050	21 381
Reparationer	116 616	29 135
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	266 596	253 448
Uppvärmning	401 110	408 081
Vatten	194 732	193 430
Renhållning	105 176	97 484
Förvaltningskostnader	281 719	264 542
Försäkring	53 509	50 617
Kommunikation och media		
Datakommunikation	106 702	101 700
Kabel-TV	69 539	63 512
	2 122 261	1 856 234

Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
Föreningen har ej haft en vicevärd		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	55 100	54 800
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 500	2 500
Sociala kostnader förtroendevalda	9 970	9 448
	67 570	66 748
<i>Kostnader för löner</i>		
	67 570	66 748

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	2 405 998	2 398 814
	2 405 998	2 398 814

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	101	-
	101	-

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 190 950	1 134 146
	1 190 950	1 134 146

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	184 892 589	184 775 688
-Årets anskaffningar laddboxar	7 200	116 901
	184 899 789	184 892 589

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-10 986 071	-8 587 257
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 405 998	-2 398 814
	-13 392 069	-10 986 071

Bokfört värde byggnader	171 507 720	173 906 518
Bokfört värde mark	19 200 000	19 200 000
	190 707 720	193 106 518

Taxeringsvärde byggnader (värdeår 2017):	108 197 000	75 000 000
Taxeringsvärde mark:	22 000 000	15 600 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	-	250 688
Årets investering	-	82 938
Momsavdrag	-	-66 725
Bidrag	-	-150 000
Omklassificering	-	-116 901
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	66 854	50 199
Moms	4 457	16 588
	71 311	66 787

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Telenor	43 013	41 003
Försäkring	18 288	16 941
Eldebitering	27 017	35 598
Securitas	6 649	6 109
Saknade kvitton entercardfakturor	5 409	-
Utgående moms	-	4 243
	100 376	103 894

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	2023-03-30	3,2%	25 122 000	27 122 000
Stadshypotek	2023-06-30	1,48%	27 122 000	27 122 000
Stadshypotek	2024-06-30	1,67%	23 779 954	24 324 008
Totala skulder på bokslutsdagen			76 023 954	78 568 008
Nästa års amortering			-466 332	-621 776
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 487 104	-2 487 104
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			73 070 518	75 459 128
Totala skulder på bokslutsdagen			76 023 954	78 568 008
Avgår kortfristig del			-52 865 776	-27 743 776
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			23 158 178	50 824 232

Not 13 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga skulder	960	-3 245
	960	-3 245

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	379 487	345 430
Borevision	10 500	10 500
El	29 567	31 415
Fjärrvärme	55 241	56 312
E mobility	825	-
	475 620	443 657

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
	81 367 000	81 367 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	81 367 000	81 367 000
Eventalförpliktelser	<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 en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och visningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten utförd och planerat underhåll. Även väsentliga handlingar under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaviktiga 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 ställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvode 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 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

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 användande av överskott eller täckande av under- 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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christer Lindgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-04-25 kl. 09:51:12



MALIN BOHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 10:16:51



MATI SALLERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 09:59:30



PATRIK HEDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 16:37:13



SÖREN LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 15:29:30



CHRISTER LINDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 08:27:41



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 07:52:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-04-26 kl. 08:29:29



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 07:50:16

