

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Skellefteå Landshus nr 1

794700-2155

Räkenskapsåret

2024-07-01 - 2025-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skellefteå Landshus nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsens sammansättning

Ordinarie ledamöter	Vald t o m
Börje Markström	2025-06-30
Tomas Åström	2025-06-30
Thomas Nilsson	2025-06-30
Erling Glaas	2026-06-30
Albert Vidmark	2025-06-30
Margareta Lundmark	2026-06-30

Suppleanter

Gruffydd Jones	2025-06-30
Dennis Normark	2025-06-30

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor
Dagmar Bergman	Förtroendevald revisor
Kjell Johansson	Suppleant förtroendevald revisor

Övriga funktionärer

Valberedning

Mona Markström
Karin Åström
Anna-Greta Holmström

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en period av högst 2 år. Övriga förtroendevalda väljs nya för varje år.

Fastighet och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Klockaren 6 med byggnadsår 1954.
Belägen på adresserna Fältjägarvägen 39, 41, 43, 45, 47 i Skellefteå

Byggnaderna är försäkrade hos Folksam

Det finns 26 garageplatser, 10 parkeringsplatser och 26 mv-platser varav 4 med laddstation för elbil.

De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan:

Lägenhetstyp	Antal	Total yta
1 rum och kokskåp	6	120
1 rum och kokvrå	2	52
2 rum och kokvrå	6	291
1 rum och kök	7	304
2 ”-	28	1 529
3 ”-	8	567
4 ”-	4	376
5”-	2	216
	63 st	3 455 kvm

Under året har 5 (6) bostadsrättsöverlåtelse noterats.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Grant Thornton AB.

Övrig förvaltning upphandlas från tid till annan av olika leverantörer.

Avtal med konsulter finns på el, bygg mm.

Underhåll

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens byggnader och övriga tillgångar har ägt rum enligt § 13 i föreningens stadgar. Föreningens avsättning för planerat underhåll följer upprättad underhållsplan.

Ekonomi och framtida utveckling

Årsavgiften inklusive bränsleavgifter har under året varit 824 kr/kvm lägenhetsyta.

Hushållsel betalas direkt av respektive bostadsrättshavare.

Det finns i nuläget inget beslut på att höja årsavgiften.

Långfristiga skulder

Låneintitut	Ränta	Bundet till	Ing skuld	Årets amort	Utg skuld
Stadshypotek	3,600%	2025-08-08	278 797	3 152	275 645
Stadshypotek	3,750%	2026-01-30	657 479	15 380	642 099
Stadshypotek	2,260%	2026-03-30	1 012 903	11 412	1 001 491
Stadshypotek	2,110%	2025-10-30	989 800	11 856	977 944
Swedbank	3,327%	2025-09-28	1 193 568	13 680	1 179 888
Swedbank	3,038%	2025-07-28	1 551 512	20 000	1 531 512
Swedbank	1,350%	2027-09-24	2 353 000	52 000	2 301 000

Föreningen har sitt säte i Skellefteå.

Medlemsinformation

	Ingående	Tillkommande	Avgående	Utgående
Antal medlemmar	79	6	5	80

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	3 132	3 002	2 951	2 901
Resultat efter finansiella poster	163	591	451	765
Soliditet (%)	37,8	37,8	35,2	32,7
Balansomslutning	15 085	14 659	14 059	13 763
Kassalikviditet (%)	156,4	142,8	392,3	325,3
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91	92	92	91
Årsavgift för bostäder kr/kvm	824	803	783	770
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	705	687	670	659
Driftkostnad kr/kvm	499	509	477	425
Energikostnad kr/kvm	162	220	195	195
Ränta kr/kvm	61	67	52	38
Underhållsfond kr/kvm	211	116	116	116
Lån per kvm (kr/kvm)	2 289	2 289	2 326	2 363
Lån per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 958	1 958	1 990	2 021
Sparande per kvm (kr/kvm)	328	234	200	290
Räntekänslighet (%)	3,0	3,0	3,0	3,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital	Totalt
Belopp vid årets ingång	103 441	600 000	4 776 710	59 984	5 540 135
Årets avskrivning uppskrivnin			-84 658	84 658	0
Återföring underhållsfond		-470 000		470 000	0
Avsättning underhållsfond		600 000		-600 000	0
Årets resultat				162 539	162 539
Belopp vid årets utgång	103 441	730 000	4 692 052	177 181	5 702 674

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 642
årets vinst	162 539
	177 181

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	600 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-470 000
i ny räkning överföres	47 181
	177 181

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

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 131 941	3 001 499
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 131 941	3 001 499
Rörelsekostnader			
Underhållskostnader	3	-587 181	-157 868
Driftskostnader	4	-1 763 642	-1 683 459
Övriga externa kostnader		-35 871	-107 598
Personalkostnader		-23 783	-22 084
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-349 768	-215 693
Summa rörelsekostnader		-2 760 245	-2 186 702
Rörelseresultat		371 696	814 797
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 234	6 862
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 391	-230 164
Summa finansiella poster		-209 157	-223 302
Resultat efter finansiella poster		162 539	591 495
Resultat före skatt		162 539	591 495
Årets resultat		162 539	591 495

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	12 582 106	12 931 874
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 582 106	12 931 874
Summa anläggningstillgångar		12 582 106	12 931 874
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		540 138	540 227
Övriga fordringar		7 023	500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 149	59 913
Summa kortfristiga fordringar		614 310	600 640
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 888 518	1 126 746
Summa kassa och bank		1 888 518	1 126 746
Summa omsättningstillgångar		2 502 828	1 727 386
SUMMA TILLGÅNGAR		15 084 934	14 659 260

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		103 441	103 441
Uppskrivningsfond	8	4 692 052	4 776 710
Fond för yttre underhåll		730 000	600 000
Summa bundet eget kapital		5 525 493	5 480 151
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 642	-531 511
Årets resultat		162 539	591 495
Summa fritt eget kapital		177 181	59 984
Summa eget kapital		5 702 674	5 540 135
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 782 099	7 909 579
Summa långfristiga skulder		7 782 099	7 909 579
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		14 966	6 909
Leverantörsskulder		67 807	187 265
Skatteskulder		15 011	7 071
Övriga skulder		195 669	194 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 306 708	813 532
Summa kortfristiga skulder		1 600 161	1 209 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 084 934	14 659 260

Kassaflödesanalys

Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	371 697	814 798
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	349 768	215 693
Erhållen ränta	1 234	6 862
Erlagd ränta	-215 799	-219 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	506 900	817 820
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	89	-39 469
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 636	-6 198
Förändring av leverantörsskulder	-37 853	-179
Förändring av kortfristiga skulder	423 753	124 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten	889 253	896 538
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-3 301 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-3 301 875
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-127 480	-126 692
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-127 480	-126 692
Årets kassaflöde	761 773	-2 532 029
Likvida medel vid årets början	1 126 746	3 658 777
Likvida medel vid årets slut	1 888 519	1 126 748

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	110 år
Standardförbättringar	10-20 år
Installationer	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifterna dividerat med totala rörelseintäkter.

Årsavgift för bostäder kr/kvm

Årsavgifterna dividerat med totala kvm.

Årsavgifterna per kvm upplåten bostadsrättsyta

Årsavgifterna dividerat med antalet kvm upplåtna med bostadsrätt.

Driftkostnad kr/kvm

Driftkostnader dividerat med totala kvm.

Energikostnad kr/kvm

Energikostnader dividerat med totala kvm.

Ränta kr/kvm

Räntekostnader dividerat med totala kvm.

Underhållsfond kr/kvm

Underhållsfond dividerat med totala kvm.

Lån kr/kvm

Totala lån dividerat med totala kvm.

Lån per kvm upplåten bostadsrättsyta

Totala lån dividerat med antalet kvm upplåtna med bostadsrätt.

Sparande kr/kvm

Justerat resultat dividerat med totala kvm.

Räntekänslighet (%)

Totala räntebärande skulder i procent av de totala årsavgifterna.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	-2 845 320	-2 775 731
Hyror lokaler	-65 133	-64 103
Hyror garage	-111 751	-113 299
Hyror p-platser	-40 400	-35 550
Motorvärmare	-7 220	-6 700
Övriga intäkter	-62 117	-6 116
	-3 131 941	-3 001 499

Not 3 Planerat underhåll

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Övriga kostnader	587 181	157 868
	587 181	157 868

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Försäkringspremier	87 230	78 392
Kabel- och digital-TV	68 782	66 988
Arvode yrkesrevisorer	25 000	11 875
Snö- och halkbekämpning	39 882	100 271
Förbrukningsmaterial	2 441	2 145
Vatten	371 634	287 633
El	191 971	182 674
Uppvärmning	369 443	488 215
Sophantering och återvinning	119 987	97 078
Fastighetsskatt	115 452	99 620
Förvaltningsarvode Grant Thornton	161 009	127 984
Städning	79 377	51 699
Fastighetsskötsel	86 374	77 292
Övriga driftskostnader	45 060	11 593
	1 763 642	1 683 459

Not 5 Byggnader

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	15 824 620	12 522 745
Inköp	0	3 301 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 824 620	15 824 620
Ingående avskrivningar	-4 531 640	-4 331 863
Årets avskrivningar	-333 852	-199 777
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 865 492	-4 531 640
Utgående redovisat värde	10 959 128	11 292 980

Not 6 Mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	3 710 937	3 710 937
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 710 937	3 710 937
Ingående avskrivningar	-2 072 043	-2 056 127
Årets avskrivningar	-15 916	-15 916
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 087 959	-2 072 043
Utgående redovisat värde	1 622 978	1 638 894

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	245 905	245 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	245 905	245 905
Ingående avskrivningar	-245 905	-245 905
Utgående ackumulerade avskrivningar	-245 905	-245 905
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Uppskrivningsfond

	2025-06-30	2024-06-30
Belopp vid årets ingång	4 776 710	4 861 368
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-84 658	-84 658
Belopp vid årets utgång	4 692 052	4 776 710

Not 9 Långfristiga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Lån som förfaller 2-5 år från balansdagen	509 920	509 920
Förfaller senare än 5 år från balansdagen	7 272 179	7 399 659
	7 782 099	7 909 579

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Företagsinteckning	9 000 000	9 000 000
	9 000 000	9 000 000

Årsredovisningen beslutades 2025-

Skellefteå

Tomas Åström
Ordförande

Margareta Lundmark

Erling Glaas

Albert Vidmark

Börje Markström

Thomas Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

Azets Revision & Rådgivning AB

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor

Dagmar Bergman
Lekmannarevisor