



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Landmärket i Skellefteå

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Landmärket i Skellefteå med säte i Skellefteå org.nr. 769613-4506 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Skellefteå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Aldebaran 18	2005-11-22	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
17	p-platser	0
67	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 470
51	garageplatser	752
Totalt 135 objekt		6 222

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 2 rok, 21 st 3 rok, 23 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Skellefteå Aldebaran GA:1	G:A		6 / 10	Väg

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jan-Olof Sandström	Ordförande	2018-05-16
Fred Andersson	Ledamot	2024-05-20
Per Wennerström	Ledamot	2024-05-20
Sören Lundström	Ledamot	2017-09-21
Malin Bohman	Ledamot	2018-09-06
Mati Sallert	Suppleant	2024-05-20

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan-Olof Sandström och Sören Lundström.

Revisorer har varit: Lars Östen Höjetun med Viviann Lindmark Möller som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Inger Rönmark (sammanställande), Annika Wennerström samt Fredrik Stenlund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-11-18.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 4 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Inget planerat
2027	Två strykningar slätputs
2028	Inget planerat
2029	Målning av träskivor, hårdning/dammbindning av betonggolvs, byte av styr och reglerenhet varmvattenberedare och byte av tvättmaskin

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 110.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	89	119	40	138	216
Skuldsättning, kr/kvm	12 124	12 189	12 192	13 898	14 363
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 790	13 864	13 868	0	0
Räntekänslighet, %	13	14	19	0	0
Energikostnad, kr/kvm	173	159	152	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 037	988	771	639	639
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	90	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 035	969	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 323	6 032	4 787	4 264	4 244
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 908	-1 668	-2 175	-1 564	-1 219
Soliditet, %	59	59	60	60	60

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att föreningen är relativt nybyggd och har höga avskrivningar som påverkar resultatet negativt.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 503 623 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 89 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3,5% från och med 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	87 520 002	0	0	87 520 002
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	35 074 998	0	0	35 074 998
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 269 566	0	159 614	1 429 180
S:a bundet eget kapital, kr	123 864 566	0	159 614	124 024 180
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-10 797 998	-1 667 737	-159 614	-12 625 349
Årets resultat, kr	-1 667 737	1 667 737	-1 907 688	-1 907 688
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 465 735	0	-2 067 302	-14 533 037
S:a eget kapital, kr	111 398 831	0	-1 907 688	109 491 143

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 216 000 kr samt ianspråktagande skett med 56 386 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-12 465 735
Årets resultat, kr	-1 907 688
Reservation till underhållsfond, kr	-216 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	56 386
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-14 533 037

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-14 533 037

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 323 411	6 031 916
Övriga rörelseintäkter	Not 3	117 926	34
Summa Rörelseintäkter		6 441 337	6 031 950
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 640 495	-2 291 282
Övriga externa kostnader	Not 5	-187 325	-115 971
Personalkostnader	Not 6	-113 918	-72 752
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 402 916	-2 405 853
Summa Rörelsekostnader		-5 344 653	-4 885 859
Rörelseresultat		1 096 683	1 146 091
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 558	26 455
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 020 929	-2 840 283
Summa Finansiella poster		-3 004 371	-2 813 828
Resultat efter finansiella poster		-1 907 688	-1 667 737
Resultat före skatt		-1 907 688	-1 667 737
Årets resultat		-1 907 688	-1 667 737

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	183 484 964	185 887 880
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		183 484 964	185 887 880

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar		183 485 464	185 888 380
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 12	47 010	1 433
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 413 151	1 337 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	109 888	101 433
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 570 049	1 440 057

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	750 000	750 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		750 000	750 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	14 750	14 750
<i>Summa Kassa och bank</i>		14 750	14 750

Summa Omsättningstillgångar		2 334 799	2 204 807
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		185 820 263	188 093 187
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 17	122 595 000	122 595 000
Fond för yttre underhåll	Not 18	1 429 180	1 269 566
Summa Bundet eget kapital		124 024 180	123 864 566

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-12 625 349	-10 797 998
Årets resultat		-1 907 688	-1 667 737
Summa Ansamlad förlust		-14 533 037	-12 465 735

Summa Eget kapital

109 491 143 **111 398 831**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	74 715 510	75 818 510
Summa Långfristiga skulder		74 715 510	75 818 510

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		718 000	20 000
Leverantörsskulder	Not 20	159 570	197 157
Skatteskulder	Not 21	79 224	31 970
Övriga kortfristiga skulder	Not 22	-1 835	13 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	658 651	613 004
Summa Kortfristiga skulder		1 613 610	875 846

Summa Skulder

76 329 120 **76 694 356**

Summa Eget kapital och skulder

185 820 263 **188 093 187**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 096 683	1 146 091
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 402 916	2 405 853
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 402 916	2 405 853
Erhållen ränta	16 987	27 082
Erlagd ränta	-3 020 929	-2 840 283
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	495 657	738 744
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-31 798	20 917
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	39 764	-46 309
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	7 966	-25 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten	503 623	713 352
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-405 000	-20 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-405 000	-20 000
Årets kassaflöde	98 623	693 352
Likvida medel vid årets början	2 030 841	1 337 490
Likvida medel vid årets slut	2 129 465	2 030 841

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 429 832	5 171 040
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	243 231	230 779
	Hyror garage och parkeringsplatser	598 800	596 440
	Hyror förbrukningsbaserad	18 845	15 073
	Övriga primära intäkter	39 446	31 184
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 330 154	6 044 516
	Hysesbortfall	-6 743	-12 600
	<i>Summa</i>	-6 743	-12 600
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 323 411	6 031 916
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	117 926	34
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	117 926	34
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-763 085	-684 313
	Snö och halk-bekämpning	-16 400	-21 379
	Reparationer	-223 069	-119 426
	Planerat underhåll	-56 386	0
	El	-307 409	-293 502
	Uppvärmning	-452 520	-438 897
	Vatten	-317 441	-259 785
	Sophämtning	-163 108	-137 814
	Fastighetsförsäkring	-65 303	-62 065
	Kabel-TV och bredband	-173 250	-173 250
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-79 224	-63 940
	Övriga driftkostnader	-23 299	-36 911
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 640 495	-2 291 282

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-400	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-92 418	0
	Administrationskostnader	-46 389	-61 689
	Extern revision	-16 500	-13 125
	Konsultkostnader	0	-2 326
	Medlemsavgifter	-24 100	-24 100
	Föreningsverksamhet	-6 089	-6 913
	Övriga förvaltningskostnader	-1 428	-7 820
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-187 325	-115 971
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-93 451	0
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Övriga arvoden	0	-60 000
	Sociala avgifter	-17 967	-10 252
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-113 918	-72 752
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 402 916	-2 405 853
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 402 916	-2 405 853
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	16 425	25 791
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	133	664
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	16 558	26 455

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 020 741	-2 840 157
	Övriga räntekostnader	-188	-126
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 020 929	-2 840 283
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	184 892 239	184 892 239
	Ingående anskaffningsvärde mark	19 200 000	19 200 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	204 092 239	204 092 239
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 204 358	-15 798 505
	Årets avskrivningar	-2 402 916	-2 405 853
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-20 607 274	-18 204 358
	<i>Utgående redovisat värde</i>	183 484 964	185 887 880
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	117 000 000	105 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 294 000	3 197 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	22 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	146 294 000	130 197 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	81 367 000	81 367 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	81 367 000	81 367 000
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 12	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	47 010	1 433
	<i>Summa Kundfordringar</i>	47 010	1 433
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 364 715	1 266 091
	Övriga fordringar	48 436	71 099
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 413 151	1 337 190
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 204	1 633
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 684	99 800
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	109 888	101 433
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	750 000	750 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	750 000	750 000
Not 16	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	14 750	14 750
	<i>Summa Kassa och bank</i>	14 750	14 750
Not 17	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	87 520 002	87 520 002
	Upplåtelseavgifter	35 074 998	35 074 998
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	122 595 000	122 595 000

Not 18 **Fond för yttre underhåll** **2025-12-31** **2024-12-31***Fond för yttre underhåll*

Fond för yttre underhåll 1 429 180 1 269 566

Summa Fond för yttre underhåll **1 429 180** **1 269 566****Not 19** **Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek 164-4251	4,38%	2027-06-30	24 531 556	718 000
Stadshypotek 164-4251	4,27%	2028-06-30	27 122 000	0
Stadshypotek 164-4251	3,25%	2029-06-30	23 779 954	0
			75 433 510	718 000

Långfristig del 74 715 510

Nästa års amortering av långfristig skuld 718 000

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Kortfristig del 718 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld 718 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 872 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till 0

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,98%

Finns swap-avtal Nej

Not 20 **Leverantörsskulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Leverantörsskulder*

Leverantörsskulder 159 570 197 157

Summa Leverantörsskulder **159 570** **197 157****Not 21** **Skatteskulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Skatteskulder*

Skatteskulder 79 224 31 970

Summa Skatteskulder **79 224** **31 970**

Not 22	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	-1 999	0
	Övriga kortfristiga skulder	164	13 715
	<i>Summa Övriga skulder</i>	-1 835	13 715
Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	543 288	503 985
	Övriga upplupna kostnader	115 363	109 019
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	658 651	613 004

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-16.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Landmärket i Skellefteå för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Bostadsrättsförening Landmärket i Skellefteå för räkenskapsåret 2025 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Östen Höjetun
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Landmärket i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jan-Olof Sandström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 10:41:09



Malin Bohman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 09:05:33



Per Wennerström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 15:26:50



Sören Lundström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 09:25:47



Fred Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 15:08:10



Lars Östen Höjetun

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 08:32:29



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 10:04:48



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Landmärket i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars Östen Höjetun

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 20:50:59



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 10:04:25



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.