



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Hamnen i Skellefteå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hamnen i Skellefteå med säte i SKELLEFTEÅ org.nr. 769602-2677 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 1997. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-02-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna samt marken på fastigheterna i Skellefteå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Taljan 1	1997-06-10	1954
Trossen 4	1997-06-10	1952
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i LF Västerbotten. I försäkringen ingår tyrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	415
3	förråd	0
86	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 486
74	p-platser	0
14	garageplatser	244
Totalt 182 objekt		6 145

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 43 st 2 rok, 22 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Gun Sari Maria Ågren	Ordförande	2023-06-29
Sune Marklund	Ledamot	2016-05-23
Lars-Anders Vikström	Ledamot	2016-05-23
Stefan Lundström	Ledamot	2016-05-23
Evelina Nordlöf	Ledamot	2020-07-13
Britt Marie Vestin	Suppleant	2023-06-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gun Ågren, Lars-Anders Vikström, Evelina Nordlöf, samt Britt-Marie Westin,

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sune Marklund, Gun Sari Maria Ågren, Lars-Anders Vikström och Evelina Nordlöf.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

Föreningen har en 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.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Byte av fläktar på Vintergatan 20
2023	Dränering, byte fjärrvärmecentral och nya spismatningar
2022	Uppgradering av el, tidlås och målning av källare
2020	Renovering trapphus
2019	Byte av lägenhetsdörrar
2018	Sanering av tjärtråd, byte armaturer och målning runt fönster
2017	Nya P-platser 15-28
2016	Byte fläktar etapp 2 och nya P-platser 1-14
2014	Byte fläktar etapp 1 och bauer vattenrening
2013	Ombyggnad källargång och dränering Myrängsvägen 18 A-B
2012	Ny värmekulvert
2005	Byte garageportar
Före 2000	Byte stammar och fönster

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

Årtal	Åtgärd
2026	Målning av källare, byte av klinkerplattor på golv, byte av plastgolv, byte av torktumlare och torkrumsutrustning
2027	Byte stuprör och hängrännor
2028	Målning av sockel, byte av fönsterdörrar i aluminium, byte entreparti i aluminium, målning källare, målning betonggolv, byte värmeledningar, byte tvättmaskiner och byte av mangel
2029	Byte dubbla motorvärmarruttag och byte av torkrumsutrustning

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 101 och under året har det tillkommit 15 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 101.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	102	91	119	100	130
Skuldsättning, kr/kvm	2 196	2 220	2 244	2 362	2 387
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 460	2 487	2 514	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	297	257	249	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	715	681	661	642	642
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	696	663	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 275	4 074	3 891	3 685	3 684
Resultat efter finansiella poster, tkr	56	58	190	54	330
Soliditet, %	26	25	25	24	24

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	87 000	0	0	87 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 869 885	0	2 303	2 872 188
S:a bundet eget kapital, kr	2 956 885	0	2 303	2 959 188
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 890 622	58 427	-2 303	1 946 746
Årets resultat, kr	58 427	-58 427	55 850	55 850
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 949 049	0	53 547	2 002 596
S:a eget kapital, kr	4 905 934	0	55 850	4 961 784

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 35 000 kr samt ianspråktagande skett med 32 697 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	1 949 049
Årets resultat, kr	55 850
Reservation till underhållsfond, kr	-35 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	32 697
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 002 596

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 002 596

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 274 557	4 073 895
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 710	2 010
Summa Rörelseintäkter		4 276 267	4 075 905
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 139 031	-2 952 222
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 714	-108 779
Personalkostnader	Not 6	-57 418	-64 344
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-539 551	-502 631
Summa Rörelsekostnader		-3 821 715	-3 627 975
Rörelseresultat		454 552	447 930
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 305	1 394
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-400 006	-390 897
Summa Finansiella poster		-398 701	-389 503
Resultat efter finansiella poster		55 850	58 427
Resultat före skatt		55 850	58 427
Årets resultat		55 850	58 427

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	17 388 388	17 927 939
Summa Materiella anläggningstillgångar		17 388 388	17 927 939

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		17 388 888	17 928 439
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 12	40 338	5 411
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 657 080	1 415 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	67 428	65 709
Summa Kortfristiga fordringar		1 764 846	1 486 218

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	7 014	7 085
Summa Kassa och bank		7 014	7 085

Summa Omsättningstillgångar		1 771 860	1 493 303
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		19 160 748	19 421 742
------------------	--	------------	------------

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 16	87 000	87 000
Fond för yttre underhåll	Not 17	2 872 188	2 869 885
Summa Bundet eget kapital		2 959 188	2 956 885

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 946 746	1 890 622
Årets resultat		55 850	58 427
Summa Fritt eget kapital		2 002 596	1 949 049

Summa Eget kapital		4 961 784	4 905 934
--------------------	--	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	11 497 241	5 873 654
Summa Långfristiga skulder		11 497 241	5 873 654

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 998 152	7 769 891
Leverantörsskulder	Not 19	150 587	358 136
Skatteskulder	Not 20	5 431	2 555
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	22 683	23 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	524 870	488 142
Summa Kortfristiga skulder		2 701 723	8 642 153

Summa Skulder		14 198 964	14 515 807
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		19 160 748	19 421 742
--------------------------------	--	------------	------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	454 552	447 930
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	539 551	502 631
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	539 551	502 631
Erhållen ränta	1 305	1 394
Erlagd ränta	-396 170	-391 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	599 237	560 863
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-38 803	-8 708
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-172 528	-261 437
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-211 331	-270 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten	387 907	290 717
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-54 844
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-54 844
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-148 152	-148 152
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-148 152	-148 152
Årets kassaflöde	239 755	87 722
Likvida medel vid årets början	1 422 096	1 334 374
Likvida medel vid årets slut	1 661 850	1 422 096

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	5 375 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 921 444	3 734 580
	Hyror lokaler	84 984	83 820
	Hyror garage och parkeringsplatser	216 028	188 658
	Hyror förbrukningsbaserad	10 714	27 327
	Hyror övrigt	6 408	588
	Övriga primära intäkter	58 196	57 482
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 297 774	4 092 455
	Hyresbortfall	-23 217	-18 560
	<i>Summa</i>	-23 217	-18 560
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 274 557	4 073 895

I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, värme, kall- och varmvatten samt tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 710	2 010
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 710	2 010

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-657 676	-627 244
	Snö och halk-bekämpning	-68 843	-123 479
	Reparationer	-97 406	-191 330
	Planerat underhåll	-32 697	0
	Försäkringsskador	0	-25 874
	El	-149 828	-143 573
	Uppvärmning	-978 735	-929 264
	Vatten	-698 895	-508 179
	Sophämtning	-198 765	-158 550
	Fastighetsförsäkring	-53 964	-49 484
	Kabel-TV och bredband	-136 205	-135 149
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-66 019	-60 095
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 139 031	-2 952 222

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	0	-10 356
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-22 158
	Administrationskostnader	-27 767	-3 817
	Extern revision	-24 125	-14 375
	Konsultkostnader	-3 301	0
	Medlemsavgifter	-29 800	-29 800
	Föreningsverksamhet	-721	-3 410
	Övriga förvaltningskostnader	0	-24 862
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-85 714	-108 779
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-20 125	0
	Revisionsarvode	0	-4 011
	Övriga arvoden	-31 512	-53 737
	Sociala avgifter	-5 781	-6 596
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-57 418	-64 344
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	-539 551	-502 631
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-539 551	-502 631
Not 8	Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga räntetäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga räntetäkter och liknande poster	1 305	1 394
	<i>Summa Övriga räntetäkter och liknande resultatposter</i>	1 305	1 394

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	-400 071	-390 767
	Övriga räntekostnader	65	-130
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-400 006	-390 897
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 019 484	20 979 609
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 180 000	2 180 000
	Årets investeringar	0	1 039 875
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	24 199 484	24 199 484
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 271 545	-5 768 915
	Årets avskrivningar	-539 551	-502 631
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 811 096	-6 271 545
	<i>Utgående redovisat värde</i>	17 388 388	17 927 939
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 014 000	14 242 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	349 000	269 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 139 000	4 453 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	207 000	132 000
	<i>Summa</i>	20 709 000	19 096 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 565 000	18 565 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	18 565 000	18 565 000
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	40 338	5 411
	<i>Summa Kundfordringar</i>	40 338	5 411
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 654 836	1 415 011
	Övriga fordringar	2 244	87
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 657 080	1 415 098
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 428	65 709
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	67 428	65 709
Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	7 014	7 085
	<i>Summa Kassa och bank</i>	7 014	7 085
Not 16	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	87 000	87 000
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	87 000	87 000
Not 17	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	2 872 188	2 869 885
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	2 872 188	2 869 885

Not 18 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 759-8980	3,12%	2028-12-01	2 893 859	31 456
Stadshypotek 759-8980	1,87%	2027-03-01	2 811 000	30 804
Stadshypotek 759-8980	4,32%	2027-06-01	3 062 654	32 756
Stadshypotek 759-8980	3,35%	2028-03-30	2 857 880	33 136
Stadshypotek 759-8980	2,88%	2026-06-01	1 870 000	20 000
			13 495 393	148 152

Långfristig del	11 497 241
Nästa års amortering av långfristig skuld	128 152
Lån som ska konverteras inom ett år	1 870 000
Kortfristig del	1 998 152
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	148 152
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	592 608
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,15%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19 Leverantörsskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	150 587	358 136
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	150 587	358 136

Not 20 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	5 431	2 555
<i>Summa Skatteskulder</i>	5 431	2 555

Not 21 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	15	8
Källskatt	9 654	12 301
Övriga kortfristiga skulder	13 014	11 120
<i>Summa Övriga skulder</i>	22 683	23 429

Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	356 727	327 462
	Upplupna räntekostnader	22 165	18 329
	Övriga upplupna kostnader	145 978	142 351
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	524 870	488 142

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-07.

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 Hamnen i Skellefteå, org.nr. 769602-2677

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hamnen i Skellefteå för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Hamnen i Skellefteå för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Hamnen i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574669409**

Gun Sari Maria Ågren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 17:59:35



Lars-Anders Vikström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 10:34:53



Stefan Lundström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 15:37:13



Sune Marklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 19:22:34



Evelina Nordlöf

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 15:00:43



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 13:40:45



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Hamnen i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576251367**

Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 13:40:30



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.