



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s brf Hamnen i Skellefteå
769602-2677

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s brf Hamnen i Skellefteå, 769602-2677 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Taljan 1 och Trossen 4. På fastigheten har under år 1952, 1954 uppförts fem stycken flerbostadshus i tre våningar med hel källare med adress Myrängsvägen 18 A-B, Sjömansgatan 14 A-B, 16 A-B, Kaptensgatan 21 A-B samt Vintergatan 20 A-C.

På fastigheten Taljan 1 finns en lokalbyggnad, lokalyta 251,5 m², I hyran ingår uppvärmning och sophämtning. Hyresgästen svarar själv för inre underhåll.

I källarutrymmena finns skyddsrum och gemensamma tvättstugor med tillhörande torkrum. Lägenhetsförråd finns i fastigheternas vindsutrymmen.

Föreningen har 14 st garageplatser samt 74 st bilplatser med motorvärmare. 12 st bilplatser har tillkommit under 2014 och 6 st under 2015. Styrelsen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Västerbotten. I föreningens fastighetsförsäkring ingår ej bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Lägenhetstyp	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	12	374,5
2 rum och kök	44	2 461,5
3 rum och kök	21	1 649,5
4 rum och kök	10	1 001
Bostäder	87	5 486,5
Lokaler	5	415
Garage	14	244

För närvarande har 2 stycken 2:or och 2 stycken 1:or sammanslagits och upplåts med bostadsrätt som 3:or. Detta innebär att det i praktiken finns 85 lägenheter idag.

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

Före 2000	Byte stammar, Fönsterbyte	2016	Ny ventilation
2005	Byte garageportar	2017	Nya p-platser 15 - 28
2012	Ny värmekulvert	2018	Sanering av tjärtråd, byte armaturer
2013	Ombyggnad källargång	2018	Målning runt fönster
2013	Dränering Myrängsvägen 18 A-B	2019	Byte lägenhetsdörrar
2014	Ventilation etapp 1	2020	Renovering trapphus
2014	Bauer vattenrening	2022	Uppgradering el, tidlös, målning källare
2016	Nya p-platser 1 - 14	2023	Dränering, byte fjärrvärmecentral, nya spismatningar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört dränering med nya källaringångar, bytt fjärrvämecentral samt nya spismatningar. Projekt för att byta ventillationsanläggning har startats under 2023 och förväntas färdigställas under våren 2024. Alla projekt har finansierats med egna medel.

Styrelsen uppdaterar regelbundet sin underhållsplan. Under 2024 ligger målning och byte av stuprännor i planen.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % from 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om att höja avgifterna med 3 %. Årsavgifterna uppgår efter höjningen till i genomsnitt 681 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 24000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Gun Ågren	ordförande
Lars-Anders Wikström	sekreterare
Sune Marklund	ledamot
Evelina Nordlöf	vice ordförande
Stefan Lundström	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Iris Kvist
Britt-Marie Westin

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Gun Ågren, Lars-Anders Wikström och Evelina Nordlöf samt suppleanterna Iris Kvist och Britt-Marie Westin.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Gun Ågren, Lars-Anders Wikström, Sune Marklund och Evelina Nordlöf, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Sören Granström vald av föreningen samt en av HSB:s Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Stämman beslutade att styrelsen skulle utse valberedning till nästa stämottillfälle.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Lars-Anders Wikström samt Sune Marklund som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. Vid stämman deltog 11 medlemmar. Stämman beslutade att anta HSBs nya normalstadgar 2023 i försrta läsningen. En motion hade inkommit angående andrahandsuthyrningar. Styrelsen meddelade att de följer de bestämmelser som finns i stadgarna.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-18. Stämman beslutade enhälligt att anta HSBs normalstadgar i andra läsningen.

Medlemsinformation

Under året har 11 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 100 (102) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Datakommunikation

Kabel-TV

Administration

Fastighetsskötsel

El

Fjärrvärme

Leverantör

Skellefteå Kraft

Sappa

HSB Norr

HSB Norr

Luleå energi

Skellefteå Kraft

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	3 891	3 685	3 684	3 683	3 683
Resultat efter fin.poster i tkr	190	54	330	562	181
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	661	642	642	642	630
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	93				
Driftskostnad, kr/m2	460	477	438	420	414
Energikostnad, kr/m2 totalyta	249				
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	2 514				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	2 244	2 362	2 387	2 412	2 437
Yttre underhållsfond, kr/m2	456	488	487	445	398
Sparande, kr/m2 totalyta*	119	100	130	161	156
Soliditet i %**	25	24	24	22	20
Genomsnittlig ränta lån i %	1,8	1,4	1,3	1,5	1,5
Räntekänslighet i %	4				

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

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

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

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

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

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

- Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

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

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

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	87 000	2 878 135	1 638 523	54 275
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			54 275	-54 275
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-101 250	101 250	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		24 000	-24 000	
Årets resultat				189 574
Vid årets slut	87 000	2 800 885	1 770 048	189 574

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 770 048
Årets resultat	189 574
Totalt att disponera	1 959 622

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 959 622**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 890 774	3 685 198
Övriga rörelseintäkter	3	22 686	20 655
		<u>3 913 460</u>	<u>3 705 853</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 828 903	-2 814 063
Underhåll	5	-101 250	-143 750
Övriga externa kostnader	6	-43 914	-33 486
Personalkostnader	7	-61 649	-53 078
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-441 176	-416 272
		<u>-3 476 893</u>	<u>-3 460 648</u>
Rörelseresultat		436 567	245 205
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	706	494
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-247 699	-191 424
		<u>-246 993</u>	<u>-190 930</u>
Resultat efter finansiella poster		189 574	54 275
Resultat före skatt		189 574	54 275
Årets resultat	11	<u>189 574</u>	<u>54 275</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	17 390 695	15 972 085
Pågående nyanläggningar och förskott	13	985 031	-
		<u>18 375 726</u>	<u>15 972 085</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		18 376 226	15 972 585
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 786	4 961
Avräkning HSB Norr ek för		1 326 515	3 168 585
Övriga fordringar		84	106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	59 629	75 484
		<u>1 389 014</u>	<u>3 249 136</u>
<i>Kassa och bank</i>		7 859	8 681
Summa omsättningstillgångar		1 396 873	3 257 817
SUMMA TILLGÅNGAR		19 773 099	19 230 402

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		87 000	87 000
Yttre underhållsfond	15	2 800 885	2 878 135
		<u>2 887 885</u>	<u>2 965 135</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 770 048	1 638 523
Årets resultat		189 574	54 275
		<u>1 959 622</u>	<u>1 692 798</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		4 847 507	4 657 933
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,20	8 862 529	10 663 531
		<u>8 862 529</u>	<u>10 663 531</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	4 929 168	3 276 318
Leverantörsskulder		247 824	136 313
Aktuell skatteskuld		10 825	7 790
Övriga skulder	18	13 042	8 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	862 204	479 981
		<u>6 063 063</u>	<u>3 908 938</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 773 099	19 230 402

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	436 567	245 205
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	441 176	416 271
	<u>877 743</u>	<u>661 476</u>
Erhållen ränta	706	494
Erlagd ränta	-240 027	-190 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	638 422	471 378
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	18 051	-11 916
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	493 603	23 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 150 076	482 583
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 844 817	-885 206
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 844 817	-885 206
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-148 152	-148 152
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-148 152	-148 152
Årets kassaflöde	-1 842 893	-550 775
Likvida medel vid årets början	3 177 267	3 728 041
Likvida medel vid årets slut	1 334 374	3 177 266
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	7 859	8 681
Avräkning HSB Norr ek för	1 326 515	3 168 585
	<u>1 334 374</u>	<u>3 177 266</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar - Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15-120 år och sker i snitt med 2,1 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 5 375 338 kr

Yttre underhållsfond

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	3 625 848	3 520 356
Hysesintäkter	232 524	138 173
Intäkter el	13 258	15 750
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	20 744	12 519
	<u>3 892 374</u>	<u>3 686 798</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-1 600	-1 600
	<u>3 890 774</u>	<u>3 685 198</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Andrahandsuthyrningar mm	22 686	20 655
	<u>22 686</u>	<u>20 655</u>

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	518 656	567 420
Snöröjning och halkbekämpning	105 220	94 180
Reparationer	83 497	174 004
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	142 001	141 052
Uppvärmning	916 792	895 431
Vatten	468 367	398 846
Renhållning	138 574	148 304
Övrigt	1 031	
Förvaltningskostnader	124 903	108 589
Försäkring	45 324	42 342
Fastighetsskatt/avgift	60 095	60 095
Kommunikation och media		
Datakommunikation	15 805	16 169
Kabel-TV	208 638	167 631
	<u>2 828 903</u>	<u>2 814 063</u>

Not 5 Underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, målning källare		143 750
Utfört underhåll installationer, Spismatningar	101 250	
	<u>101 250</u>	<u>143 750</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Telefon och porto mm	645	1 114
Kundförluster	508	
Konsultarvoden, inkasso, juridiska tjänster	11 091	
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	800	104
Medlemskap HSB	30 870	32 268
	<u>43 914</u>	<u>33 486</u>

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Vicevärd har varit Britt Marie Westin och Sune Marklund		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	19 805	14 435
Vicevärd	31 512	31 512
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 011	4 011
Sociala kostnader	6 321	2 980
Övriga kostnader för förtroendevalda		140
	<u>61 649</u>	<u>53 078</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	441 176	416 272
	<u>441 176</u>	<u>416 272</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	706	494
	<u>706</u>	<u>494</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	247 677	191 424
Övriga finansiella kostnader	22	
	<u>247 699</u>	<u>191 424</u>

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	189 574	54 275
Reservering till yttre underhållsfond	-24 000	-148 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	101 250	143 750
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>266 824</u>	<u>50 025</u>

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	19 119 824	18 234 618
-Årets anskaffningar, uppgradering el		717 706
-Årets anskaffningar, Dränering	1 578 998	
-Årets anskaffningar, Fjärrvärmecentral	280 787	167 500
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	20 979 609	19 119 824
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 327 739	-4 911 467
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-441 176	-416 272
Summa ackumulerade avskrivningar	-5 768 915	-5 327 739
 Bokfört värde byggnader	15 210 694	13 792 085
Bokfört värde mark	2 180 001	2 180 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	17 390 695	15 972 085
 Taxeringsvärde byggnader (Värdeår 1954):	14 511 000	14 511 000
Taxeringsvärde mark:	4 585 000	4 585 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Fläktbyte	985 031	
Redovisat värde vid årets slut	985 031	

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	30 926	29 457
Kabel TV	28 703	46 027
	59 629	75 484

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 878 135	2 873 885
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	24 000	148 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-101 250	-143 750
Fondbehållning vid årets slut	2 800 885	2 878 135

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-30	1,13 %	2 924 152	2 957 288
Stadshypotek	2025-12-01	1,39 %	2 956 771	2 988 227
Stadshypotek	2027-03-01	1,87 %	2 872 608	2 903 412
Stadshypotek	2027-06-01	4,32 %	3 128 166	3 160 922
Stadshypotek	2024-06-01	1,25 %	1 910 000	1 930 000
Totala skulder på bokslutsdagen			13 791 697	13 939 849
 Nästa års amortering			-148 152	-148 152
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-592 608	-592 608
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			13 050 937	13 199 089

Totala skulder på bokslutsdagen	13 791 697	13 939 849
Avgår kortfristig del	-4 929 168	-3 276 318
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	8 862 529	10 663 531

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	148 152	148 152
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 781 016	3 128 166
	4 929 168	3 276 318

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	7 930	6 319
Upplupna arbetsgivaravgifter	3 372	2 727
Övriga kortfristiga skulder	1 740	-510
	13 042	8 536

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	18 524	10 852
Förutbetalda avgifter/hyror	303 168	298 808
Borevision	10 370	10 370
El	13 966	13 675
Fjärrvärme	116 406	109 372
HSB Norr	399 770	36 904
	862 204	479 981

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	18 565 000	18 565 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	18 565 000	18 565 000

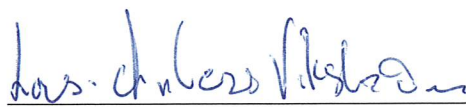
Eventalförpliktelser

Inga Inga


Skelleftehamn 2024-05-24



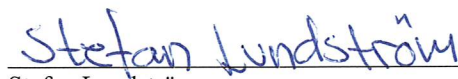
Gun Ågren



Lars-Anders Wikström



Sune Marklund




Stefan Lundström




Evelina Nordlöf

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-07



Sören Granström
Av föreningen vald revisor



BoRevision AB **Oscar Rosdahl**
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hamnen i Skellefteå, org.nr. 769602-2677

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

OK

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hamnen i Skellefteå för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 7/6 2024

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sören Granström
Av föreningen vald revisor