



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Hamnen i Skellefteå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Hamnen i Skellefteå med säte i SKELLEFTEÅ org.nr. 769602-2677 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1997. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-02-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar 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 Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
86	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 486
5	lokaler (hyresrätt)	415
14	garageplatser	244
74	p-platser	0
Totalt 179 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
Iris Kvist	Suppleant	2021-08-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gun Ågren, Sune Marklund, Britt-Marie Westin och Iris Kvist.

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.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Denna uppdaterades senast 2024-10-14. 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 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Målning träpanel, byte och målning av några källarfönster mot söder, målning av källare och målning av betonggolv.
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 motorvärmearuttag och byte av torkrumsutrustning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 100 och under året har det tillkommit 16 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 101.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	91	119	100	130	161
Skuldsättning, kr/kvm	2 220	2 244	2 362	2 387	2 412
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 487	2 514	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	257	249	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	681	661	642	642	642
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	663	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 074	3 891	3 685	3 684	3 683
Resultat efter finansiella poster, tkr	58	190	54	330	562
Soliditet, %	25	25	24	24	22

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

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	2 800 885	0	69 000	2 869 885
S:a bundet eget kapital, kr	2 887 885	0	69 000	2 956 885
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 770 048	189 574	-69 000	1 890 622
Årets resultat, kr	189 574	-189 574	58 427	58 427
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 959 622	0	-10 573	1 949 049
S:a eget kapital, kr	4 847 507	0	58 427	4 905 934

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 69 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 959 622
Årets resultat, kr	58 427
Reservation till underhållsfond, kr	-69 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 949 049

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 949 049

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 073 895	3 912 710
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 010	750
Summa Rörelseintäkter		4 075 905	3 913 460
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 952 222	-2 890 287
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 779	-82 710
Personalkostnader	Not 6	-64 344	-62 719
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-502 631	-441 176
Summa Rörelsekostnader		-3 627 975	-3 476 893
Rörelseresultat		447 930	436 567
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 394	706
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-390 897	-247 699
Summa Finansiella poster		-389 503	-246 993
Resultat efter finansiella poster		58 427	189 574
Resultat före skatt		58 427	189 574
Årets resultat		58 427	189 574



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	17 927 939	17 390 695
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	985 031
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		17 927 939	18 375 726
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		17 928 439	18 376 226

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	5 411	2 786
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 415 098	1 326 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	65 709	59 629
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 486 218	1 389 014
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 16	7 085	7 859
<i>Summa Kassa och bank</i>		7 085	7 859
Summa Omsättningstillgångar		1 493 303	1 396 873
Summa Tillgångar		19 421 742	19 773 099



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	87 000	87 000
Fond för yttre underhåll	2 869 885	2 800 885
Summa Bundet eget kapital	2 956 885	2 887 885

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 890 622	1 770 048
Årets resultat	58 427	189 574
Summa Fritt eget kapital	1 949 049	1 959 622

Summa Eget kapital	4 905 934	4 847 507
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 873 654	8 862 529
Summa Långfristiga skulder		5 873 654	8 862 529

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 769 891	4 929 168
Leverantörsskulder	Not 18	358 136	247 824
Skatteskulder	Not 19	2 555	10 825
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	23 429	13 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	488 142	862 204
Summa Kortfristiga skulder		8 642 153	6 063 063

Summa Skulder		14 515 807	14 925 592
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		19 421 742	19 773 099
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	447 930	436 567
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	502 631	441 176
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	502 631	441 176
Erhållen ränta	1 394	706
Erlagd ränta	-391 092	-240 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	560 863	638 422
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-8 708	18 052
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-261 437	493 603
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-270 145	511 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten	290 717	1 150 076
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-54 844	-2 844 816
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-54 844	-2 844 816
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-148 152	-148 152
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-148 152	-148 152
Årets kassaflöde	87 722	-1 842 892
Likvida medel vid årets början	1 334 374	3 177 266
Likvida medel vid årets slut	1 422 096	1 334 374



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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.
ed total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 734 580	3 625 848
	Hyror lokaler	83 820	82 668
	Hyror garage och parkeringsplatser	188 658	168 216
	Hyror förbrukningsbaserad	27 327	13 258
	Hyror övrigt	588	588
	Övriga primära intäkter	57 482	42 680
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 092 455	3 933 258
	Hyresbortfall	-18 560	-20 548
	<i>Summa</i>	-18 560	-20 548
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 073 895	3 912 710
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	2 010	750
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 010	750
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-538 645	-518 656
	Snö och halk-bekämpning	-123 479	-105 220
	Reparationer	-191 330	-83 497
	Planerat underhåll	0	-101 250
	Försäkringsskador	-25 874	0
	EI	-143 573	-142 001
	Uppvärmning	-929 264	-916 792
	Vatten	-508 179	-468 367
	Sophämtning	-158 550	-138 574
	Fastighetsförsäkring	-49 484	-45 324
	Kabel-TV och bredband	-135 149	-224 443
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-60 095	-60 095
	Förvaltningsavtalskostnader	-88 600	-86 068
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 952 222	-2 890 287

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-10 356	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-22 158	0
	Administrationskostnader	-3 817	-2 572
	Extern revision	-14 375	-15 000
	Konsultkostnader	0	-9 672
	Medlemsavgifter	-29 800	-29 800
	Föreningsverksamhet	-3 410	-1 031
	Övriga förvaltningskostnader	-24 862	-24 635
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-108 779	-82 710
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 011	-4 011
	Övriga arvoden	-53 737	-51 317
	Sociala avgifter	-6 596	-6 321
	Övriga personalkostnader	0	-1 070
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-64 344	-62 719
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-502 631	-441 176
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-502 631	-441 176
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 394	706
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 394	706
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-390 767	-247 677
	Övriga räntekostnader	-130	-22
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-390 897	-247 699

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 979 609	19 119 824
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 180 000	2 180 000
	Årets investeringar	1 039 875	1 859 785
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	24 199 484	23 159 609
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 768 915	-5 327 739
	Årets avskrivningar	-502 631	-441 176
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 271 545	-5 768 915
	<i>Utgående redovisat värde</i>	17 927 939	17 390 695
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 242 000	14 242 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	269 000	269 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 453 000	4 453 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	132 000	132 000
	<i>Summa</i>	19 096 000	19 096 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	985 031	0
	Årets investeringar	0	985 031
	Omklassificering till byggnad	-985 031	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	985 031
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	5 411	2 786
	<i>Summa Kundfordringar</i>	5 411	2 786

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar 2024-12-31 2023-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

1 415 011

1 326 515

Övriga fordringar

87

84

*Summa Övriga fordringar***1 415 098****1 326 599****Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2024-12-31 2023-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring

34 684

30 926

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

31 025

28 703

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***65 709****59 629****Not 16 Kassa och bank 2024-12-31 2023-12-31***Kassa och bank*

Kassa

7 085

7 859

*Summa Kassa och bank***7 085****7 859****Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31***Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek

1,39%

2025-12-01

2 925 315

31 456

Stadshypotek

4,41%

2025-03-30

2 891 016

33 136

Stadshypotek

4,31%

2025-06-01

1 890 000

20 000

Stadshypotek

1,87%

2027-03-01

2 841 804

30 804

Stadshypotek

4,32%

2027-06-01

3 095 410

32 756

13 643 545**148 152**

Långfristig del

5 873 654

Nästa års amortering av långfristig skuld

63 560

Lån som ska konverteras inom ett år

7 706 331

Kortfristig del

7 769 891

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

3,20%

Finns swap-avtal

Nej

Not 18 Leverantörsskulder 2024-12-31 2023-12-31*Leverantörsskulder*

Leverantörsskulder

358 136

247 824

*Summa Leverantörsskulder***358 136****247 824**

Not 19	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

2 555

10 825

Summa Skatteskulder

2 555

10 825

Not 20	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

8

0

Källskatt

12 301

11 302

Övriga kortfristiga skulder

11 120

1 740

Summa Övriga skulder

23 429

13 042

Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

327 462

303 168

Upplupna räntekostnader

18 329

18 524

Övriga upplupna kostnader

142 351

540 512

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

488 142

862 204

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 brf Hamnen i Skellefteå, org.nr. 769602-2677

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Hamnen i Skellefteå för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Risker 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 brf Hamnen i Skellefteå för räkenskapsåret 2024 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Hamnen i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUN SARI MARIA ÅGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 18:21:09



LARS-ANDERS VIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-01 kl. 11:15:24



STEFAN LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-29 kl. 09:15:19



SUNE MARKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-29 kl. 16:48:46



EVELINA NORDLÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 20:24:37



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 11:02:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Hamnen i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 11:01:11



HSB – där möjligheterna bor

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.