



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Landmärket i Skellefteå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Landmärket i Skellefteå med säte i Skellefteå org.nr. 769613-4506 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Skellefteå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Aldebaran 18	2005-11-22	2017
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
67	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 470
51	garageplatser	752
17	p-platser	0
Totalt 135 objekt		6 222

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

Föreningen äger dessutom

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan-Olof Sandström	Ordförande	2018-05-16	
Mati Sallert	Ledamot	2018-05-16	2024-05-20
Mati Sallert	Suppleant	2024-05-20	
Fred Andersson	Ledamot	2024-05-20	
Per Wennerström	Ledamot	2024-05-20	
Sören Lundström	Ledamot	2017-09-21	
Patrik Hedström	Ledamot	2022-06-05	2024-05-20
Malin Bohman	Ledamot	2018-09-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan-Olof Sandström och Sören Lundström.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +20%.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, denna uppdateras årligen. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-04. Då konstaterades inga brister förutom de kvarvarande garantiåtgärderna som ännu inte åtgärdats av entreprenörerna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:



Årtal	Åtgärd
2025	Handläggning av grusgång
2026	Inget planerat
2027	Två strykningar slätputs
2028	Inget planerat
2029	Målning av träskivor, hårdning/dammbindning av betonggolv, byte av styr och reglerenhet varmvattenberedare och byte av tvättmaskin

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	119	40	138	216	210
Skuldsättning, kr/kvm	12 189	12 192	13 898	14 363	14 477
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 864	13 868	0	0	0
Räntekänslighet, %	14	19	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	159	152	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	988	771	639	639	639
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	969	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 032	4 787	4 264	4 244	4 180
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 668	-2 175	-1 564	-1 219	-1 252
Soliditet, %	59	60	60	60	60

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

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

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 713 352 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 119 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 5% från och med 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	87 520 002	0	0	87 520 002
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	35 074 998	0	0	35 074 998
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 065 566	0	204 000	1 269 566
S:a bundet eget kapital, kr	123 660 566	0	204 000	123 864 566
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 419 393	-2 174 606	-204 000	-10 797 998
Årets resultat, kr	-2 174 606	2 174 606	-1 667 737	-1 667 737
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-10 593 999	0	-1 871 737	-12 465 735
S:a eget kapital, kr	113 066 567	0	-1 667 737	111 398 831

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 204 000 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	-10 593 998
Årets resultat, kr	-1 667 737
Reservation till underhållsfond, kr	-204 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 465 735

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-12 465 735

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	6 031 916	4 798 678
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34	0
Summa Rörelseintäkter		6 031 950	4 798 678
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 291 282	-2 206 618
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 971	-123 815
Personalkostnader	Not 6	-72 752	-74 094
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 405 853	-2 406 436
Summa Rörelsekostnader		-4 885 859	-4 810 963
Rörelseresultat		1 146 091	-12 285
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	26 455	9 634
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 840 283	-2 171 995
Summa Finansiella poster		-2 813 828	-2 162 361
Resultat efter finansiella poster		-1 667 737	-2 174 646
Resultat före skatt		-1 667 737	-2 174 646
Årets resultat		-1 667 737	-2 174 646

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	185 887 880	188 293 734
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		185 887 880	188 293 734
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		185 888 380	188 294 234

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	1 433	5 911
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 337 190	658 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	101 433	103 653
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 440 057	768 249
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	750 000	750 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		750 000	750 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 16	14 750	14 750
<i>Summa Kassa och bank</i>		14 750	14 750
Summa Omsättningstillgångar		2 204 807	1 532 999
Summa Tillgångar		188 093 187	189 827 232

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	Not 17	122 595 000	122 595 000
Fond för yttre underhåll		1 269 566	1 065 566
Summa Bundet eget kapital		123 864 566	123 660 566
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 797 998	-8 419 393
Årets resultat		-1 667 737	-2 174 606
Summa Ansamlad förlust		-12 465 735	-10 593 998
Summa Eget kapital		111 398 831	113 066 568

Skulder

Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	75 818 510	52 058 556
Summa Långfristiga skulder		75 818 510	52 058 556
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		20 000	23 799 954
Leverantörsskulder	Not 19	197 157	258 049
Skatteskulder	Not 20	31 970	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	13 715	2 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	613 004	641 492
Summa Kortfristiga skulder		875 846	24 702 109
Summa Skulder		76 694 356	76 760 665
Summa Eget kapital och skulder		188 093 187	189 827 232

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 146 091	-12 285
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 405 853	2 406 436
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 405 853	2 406 436
Erhållen ränta	27 082	7 374
Erlagd ränta	-2 840 283	-2 171 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	738 744	229 530
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	20 917	-21 558
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-46 309	250 491
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-25 392	228 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten	713 352	458 463
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	7 550
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	7 550
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-20 000	-165 444
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 000	-165 444
Årets kassaflöde	693 352	300 569
Likvida medel vid årets början	1 337 490	1 036 920
Likvida medel vid årets slut	2 030 841	1 337 490

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 171 040	4 015 449
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	230 779	212 354
	Hyror garage och parkeringsplatser	596 440	544 050
	Hyror förbrukningsbaserad	15 073	0
	Övriga primära intäkter	31 184	29 425
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 044 516	4 801 278
	Hyresbortfall	-12 600	-2 600
	<i>Summa</i>	-12 600	-2 600
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 031 916	4 798 678
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	34	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	34	0
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-479 722	-544 208
	Snö och halk-bekämpning	-21 379	-29 531
	Reparationer	-119 426	-127 321
	Planerat underhåll	0	-18 875
	Försäkringsskador	0	-17 625
	El	-293 502	-243 198
	Uppvärmning	-438 897	-436 478
	Vatten	-259 785	-266 806
	Sophämtning	-137 814	-88 175
	Fastighetsförsäkring	-62 065	-57 131
	Kabel-TV och bredband	-173 250	-172 050
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-63 940	0
	Förvaltningsavtalskostnader	-204 591	-173 105
	Övriga driftkostnader	-36 911	-32 114
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 291 282	-2 206 618

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 888
	Administrationskostnader	-61 688	-59 299
	Extern revision	-13 125	-11 000
	Konsultkostnader	-2 326	-17 156
	Medlemsavgifter	-24 100	-24 100
	Föreningsverksamhet	-6 913	-800
	Övriga förvaltningskostnader	-7 820	-9 572
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-115 971	-123 815
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Övriga arvoden	-60 000	-55 800
	Sociala avgifter	-10 252	-10 086
	Övriga personalkostnader	0	-5 708
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-72 752	-74 094
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	-2 405 853	-2 406 436
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 405 853	-2 406 436
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>		
	Ränteintäkter placeringar	25 791	9 455
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	664	179
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	26 455	9 634
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	-2 840 157	-2 171 995
	Övriga räntekostnader	-126	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 840 283	-2 171 995

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	184 892 238	184 899 788
	Ingående anskaffningsvärde mark	19 200 000	19 200 000
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-7 550
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	204 092 238	204 092 238
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 798 505	-13 392 069
	Årets avskrivningar	-2 405 853	-2 406 436
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 204 358	-15 798 505
	<i>Utgående redovisat värde</i>	185 887 880	188 293 734
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	105 000 000	105 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 197 000	3 197 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 000 000	22 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	130 197 000	130 197 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	81 367 000	81 367 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	81 367 000	81 367 000
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	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 12	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	1 433	5 911
	<i>Summa Kundfordringar</i>	1 433	5 911
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 266 091	572 740
	Övriga fordringar	71 099	85 945
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 337 190	658 685

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	21 325	19 247
Upplupna ränteintäkter	1 633	2 260
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 475	82 146
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	101 433	103 653

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	750 000	750 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	750 000	750 000

Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	14 750	14 750
<i>Summa Kassa och bank</i>	14 750	14 750

Not 17	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------	------------	------------

Medlemsinsatser

Medlemsinsatser	87 520 002	87 520 002
Upplåtelseavgifter	35 074 998	35 074 998
<i>Summa Medlemsinsatser</i>	122 595 000	122 595 000

Not 18	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	4,38%	2027-06-30	24 936 556	20 000
Stadshypotek	4,27%	2028-06-30	27 122 000	0
Stadshypotek	3,25%	2029-06-30	23 779 954	0
			75 838 510	20 000

Långfristig del	75 818 510
Nästa års amortering av långfristig skuld	20 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	20 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	20 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	80 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,99%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19	Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Leverantörsskulder</i>		
	Leverantörsskulder	197 157	258 049
	<i>Summa Leverantörsskulder</i>	197 157	258 049
Not 20	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	31 970	0
	<i>Summa Skatteskulder</i>	31 970	0
Not 21	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Övriga kortfristiga skulder	13 715	2 614
	<i>Summa Övriga skulder</i>	13 715	2 614
Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	503 985	482 045
	Övriga upplupna kostnader	109 019	159 447
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	613 004	641 492

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 Landmärket i Skellefteå, org.nr. 769613-4506

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Landmärket i Skellefteå för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

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 Landmärket i Skellefteå för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Digitalt signerad av

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

Christer Lindgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

JAN-OLOF SANDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 21:14:11



MALIN BOHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 13:08:31



PER WENNERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 10:42:43



SÖREN LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 17:14:09



FRED ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 08:44:16



CHRISTER LINDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 11:51:21



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 13:31:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CHRISTER LINDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 11:52:21



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 13:31:15



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.