

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Skellefteå Landshus nr 1

794700-2155

Räkenskapsåret

2022-07-01 - 2023-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skellefteå Landshus nr 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsens sammansättning

Ordinarie ledamöter	Vald t o m
Börje Markström	2023-06-30
Tomas Åström	2023-06-30
Sören Forsmark	2023-06-30
Erling Glaas	2024-06-30
Inga-Lill Hultdin	2024-06-30

Suppleanter

Roberth Stenberg	2023-06-30
Jenni Lindqvist	2023-06-30

Revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor
Dagmar Bergman	Lekmannarevisor
Kjell Johansson	Suppleant lekmannarevisor

Övriga funktionärer

Valberedning

Mona Markström
Karin Åström
Anna-Greta Holmström

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en period av högst 2 år. Övriga förtroendevalda väljs nya för varje år.

Fastighet och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Klockaren 6 med byggnadsår 1954.
Belägen på adresserna Fältjägarvägen 39, 41, 43, 45, 47 i Skellefteå

4

Byggnaderna är försäkrade hos Folksam

Det finns 26 garageplatser, 23 mv-platser och 10 parkeringsplatser.

De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan:

Lägenhetstyp	Antal	Total yta
1 rum och koksåp	6	120
1 rum och kokvrå	2	52
2 rum och kokvrå	6	291
1 rum och kök	7	304
2 ”-	28	1 529
3 ”-	8	567
4 ”-	4	376
5”-	2	216
	63 st	3 455 kvm

Under året har 13 (3) bostadsrättsöverlåtelser noterats.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Grant Thornton AB.
Övrig förvaltning upphandlas från tid till annan av olika leverantörer.
Avtal med konsulter finns på el, bygg mm.

Underhåll

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens byggnader och övriga tillgångar har ägt rum enligt § 13 i föreningens stadgar. Föreningens avsättning för planerat underhåll följer upprättad underhållsplan.

Ekonomi och framtida utveckling

Årsavgiften inklusive bränsleavgifter har under året varit 783 kr/kvm lägenhetsyta.
Hushållsel betalas direkt av respektive bostadsrättshavare.
Det finns i nuläget inget beslut på att höja årsavgiften.

Långfristiga skulder	Ränta	Bundet till	Ing skuld	Årets amort	Utg skuld
Låneinstitut					
Stadshypotek	4,20%	2023-08-02	284 313	3 152	281 161
Stadshypotek	3,75%	2026-01-30	688 239	15 380	672 859
Stadshypotek	2,26%	2026-03-30	1 035 727	11 412	1 024 315
Stadshypotek	2,11%	2025-10-30	1 013 512	11 856	1 001 656
Swedbank	4,99%	2023-09-28	1 220 928	13 680	1 207 248
Swedbank	1,69%	2023-10-25	1 591 512	20 000	1 571 512
Swedbank	1,35%	2027-09-24	2 457 000	52 000	2 405 000

Föreningen har sitt säte i Skellefteå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har en vattenskada inträffat, vilket är resultatpåverkande. Huvuddelen av kostnaden kommer att täckas av föreningens försäkring.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	2 951	2 901	2 863	2 808
Resultat efter finansiella poster	451	765	559	-2 405
Soliditet (%)	35,2	32,7	27,9	25,0
Balansomslutning	14 059	13 763	13 382	12 691
Kassalikviditet (%)	392,3	325,3	218,3	184,6
Årsavgift för bostäder kr/kvm	783	770	759	749
Driftkostnad kr/kvm	477	425	417	410
Ränta kr/kvm	52	38	39	44
Underhållsfond kr/kvm	116	116	116	116
Lån kr/kvm	2 326	2 363	2 400	2 438

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital	Totalt
Belopp vid årets ingång	103 441	400 000	4 946 026	-952 106	4 497 361
Årets avskrivning uppskrivning			-84 658	84 658	0
Återföring underhållsfond		-400 000		400 000	0
Avsättning underhållsfond		400 000		-400 000	0
Årets resultat				451 279	451 279
Belopp vid årets utgång	103 441	400 000	4 861 368	-416 169	4 948 640

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-867 448
årets vinst	451 279
	-416 169

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	400 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-400 000
i ny räkning överföres	-416 169
	-416 169

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 951 262	2 900 636
Övriga rörelseintäkter		1 890	18 812
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 953 152	2 919 448
Rörelsekostnader			
Underhållskostnader	3	-360 074	-261 645
Driftskostnader	4	-1 646 764	-1 484 567
Övriga externa kostnader		-58 378	-16 693
Personalkostnader		-20 015	-20 843
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-238 368	-238 364
Summa rörelsekostnader		-2 323 599	-2 022 112
Rörelseresultat		629 553	897 336
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		294	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 568	-132 755
Summa finansiella poster		-178 274	-132 755
Resultat efter finansiella poster		451 279	764 581
Resultat före skatt		451 279	764 581
Årets resultat		451 279	764 581

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	9 845 692	10 084 060
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 845 692	10 084 060
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	0	94 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	94 500
Summa anläggningstillgångar		9 845 692	10 178 560
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		500 758	493 912
Övriga fordringar		84	8 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 714	73 242
Summa kortfristiga fordringar		554 556	575 605
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 658 777	3 008 655
Summa kassa och bank		3 658 777	3 008 655
Summa omsättningstillgångar		4 213 333	3 584 260
SUMMA TILLGÅNGAR		14 059 025	13 762 820

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		103 441	103 441
Uppskrivningsfond	8	4 861 368	4 946 026
Fond för yttre underhåll		400 000	400 000
Summa bundet eget kapital		5 364 809	5 449 467
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-867 448	-1 716 688
Årets resultat		451 279	764 581
Summa fritt eget kapital		-416 169	-952 107
Summa eget kapital		4 948 640	4 497 360
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 036 271	8 163 751
Summa långfristiga skulder		8 036 271	8 163 751
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		3 420	0
Leverantörsskulder		78 943	65 361
Skatteskulder		15 536	15 536
Övriga skulder		195 069	195 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		781 146	825 743
Summa kortfristiga skulder		1 074 114	1 101 709
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 059 025	13 762 820

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	110 år
Standardförbättringar	10-20 år
Installationer	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Årsavgifter bostäder	2 704 870	2 660 349
Hyror lokaler	60 120	57 296
Hyror garage	113 176	110 903
Hyror p-platser	33 117	32 900
Motorvärmare	3 908	8 771
Övriga intäkter	36 071	30 418
	2 951 262	2 900 637

Not 3 Planerat underhåll

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Tak	0	0
Ventilation	0	0
Övriga kostnader	360 074	259 359
	360 074	259 359

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Försäkringspremier	68 249	63 679
Kabel- och digital-TV	62 240	58 380
Arvode yrkesrevisorer	10 500	9 375
Snö- och halkbekämpning	96 527	53 316
Vatten	228 034	205 069
El	110 923	86 977
Uppvärmning	564 392	586 913
Sophantering och återvinning	84 026	81 132
Fastighetsskatt	99 620	83 400
Förvaltningsarvode Grant Thornton	116 290	124 360
Städning	54 671	57 674
Fastighetsskötsel	53 230	54 497
Övriga driftskostnader	98 062	3 575
	1 646 764	1 468 347

Not 5 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	11 033 683	11 033 683
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 033 683	11 033 683
Ingående avskrivningar	-5 895 648	-5 741 942
Årets avskrivningar	-153 710	-153 706
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 049 358	-5 895 648
Ingående uppskrivningar	4 946 026	5 030 684
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-84 658	-84 658
Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 861 368	4 946 026
Utgående redovisat värde	9 845 693	10 084 061

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	245 905	245 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	245 905	245 905
Ingående avskrivningar	-245 905	-245 905
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-245 905	-245 905
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	94 500	94 500
Försäljningar	-94 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	94 500
Utgående redovisat värde	0	94 500

Not 8 Uppskrivningsfond

	2023-06-30	2022-06-30
Belopp vid årets ingång	4 946 026	5 030 684
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-84 658	-84 658
Belopp vid årets utgång	4 861 368	4 946 026

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Lån som förfaller 2-5 år från balansdagen	509 920	509 920
Förfaller senare än 5 år från balansdagen	7 526 351	7 653 831
8 036 271	8 163 751	

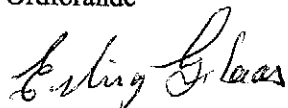
Not 10 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	9 000 000	9 000 000
9 000 000	9 000 000	

Skellefteå 2023-11-16



Tomas Åström
Ordförande



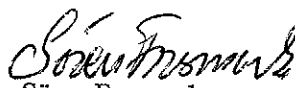
Erling Glaas



Börje Markström



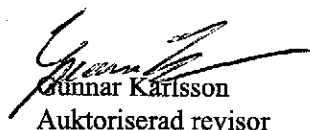
Inga-Lill Hultdin



Sören Forsmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-11-17

KPMG AB



Gunnar Kärissson
Auktoriserad revisor



Dagmar Bergman
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skellefteå Landshus nr 1, org. nr 794700-2155

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skellefteå Landshus nr 1 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Lekmannarevisorers ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Lekmannarevisorers ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skellefteå Landshus nr 1 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 försummelse 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skellefteå den

17/11 2023

KPMG AB



Gunnar Karlsson

Auktoriserad revisor



Dagmar Bergman

Lekmannarevisor