

# Årsredovisning

Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Torpet  
Org nr: 769605-4852

2025-01-01 – 2025-12-31





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Torpet får härmed  
upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-03-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-10 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-26.

Kommande verksamhetsår har föreningen 6 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 146% till 91%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 586 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 920 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hemmanet 1 och Fäboden 1. På Hemmanet har vi adresserna Hemmansgatan 1-71, 79-107, 119-185, 189-289, 295-297, 305-327. På Fäboden har vi adresserna Fäbodgatan 4-146, 150-188.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam, där styrelseförsäkring ingår. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	67
3 rum och kök	138
4 rum och kök	22
5 rum och kök	17
5,5 rum och kök	3

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	17
Antal garage	137
Antal carport	24
Antal p-platser	277

Bostäder bostadsrätt	21 382 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	51 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	197 503 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	162 598 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i norra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 177 tkr och planerat underhåll för 2 757 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast under hösten 2025 och visar på ett underhållsbehov på 670 tkr per år för de närmaste 30 åren. Med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade avsättningen till underhållsfonden 551 tkr per år. Årets avsättning till underhållsfonden uppgår till 551 tkr.

## Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer, fjärrvärme	1 665 704
Huskropp utvändigt	45 151
Markytor	939 018
Garage och p-platser	107 403

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ewa Booth	Ordförande	2026
Jenny Andersson	Sekreterare	2026
Joachim Falk	Vice ordförande	2026
Emil Larsson	Ledamot	2027
Margareta Ferm	Ledamot	2026
Sofie Degerfält	Ledamot	2027
Per Öhrlund	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Aimo Vesterlund	Suppleant	2027
Amanda Vikberg	Suppleant	2026
Johan Stenlund	Suppleant	2026
Pascal Ahlison	Suppleant	2027

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bright Norr AB	Auktoriserad revisor	2026
Alf Lindén	Förtroendevald revisor	2026

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ulf Lundgren	2026

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Annica Blom	2026
Barbro Sundström	2026
Monika Lindgren	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen slutfört ett fönsterbyte som påbörjades under 2024. Under året har föreningen även påbörjat ett fasadbyte som avser en fastighet. Detta är tänkt som ett provhus för att utvärdera eventuellt fasadbyte för resterande fastigheter. I detta projekt ingår även utbyggnad av samtliga miljörum. Övrigt underhåll som har genomförts under året är ett stort markarbete kring lekplats och andra ytor, ett uthyrningsrum har blivit iordningställt och renverat samt har ett förråd har renoverats till mopedgarage.

Utöver det har inga händelser inträffat under räkenskapsåret som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 325 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 330 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7 % från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	15 489	14 834	13 167	12 468	12 005
Resultat efter finansiella poster*	334	2 560	911	2 527	3 030
Soliditet %*	-9	-10	-14	-15	-19
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	90	92	90	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	654	628	578	559	542
Energikostnad kr/kvm*	33	37	36	32	27
Sparande kr/kvm*	265	273	231	226	238
Skuldsättning kr/kvm*	4 633	4 407	4 170	4 025	4 066
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 644	4 418	4 180	4 034	4 076
Räntekänslighet %*	7,1	7,0	7,2	7,2	7,5

\* obligatoriska nyckeltal

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Boende har egna abonnemang för vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	65 000	6 324 603	-17 759 129	2 559 615
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 559 615	-2 559 615
Reservering underhållsfond		551 000	-551 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 757 275	2 757 275	
Årets resultat				333 858
<b>Vid årets slut</b>	<b>65 000</b>	<b>4 118 328</b>	<b>-12 993 239</b>	<b>333 858</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-15 199 514
Årets resultat	333 858
Årets fondreservering enligt stadgarna	-551 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 757 275
<b>Summa</b>	<b>-12 659 381</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr - 12 659 381**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	15 489 207	14 833 746
Övriga rörelseintäkter	Not 3	239 743	31 828
<b>Summa</b>		<b>15 728 950</b>	<b>14 865 574</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-8 317 728	-5 654 535
Övriga externa kostnader	Not 5	-954 594	-1 335 341
Personalkostnader	Not 6	-1 060 927	-983 722
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 585 852	-2 434 648
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 919 101</b>	<b>-10 408 246</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 809 849</b>	<b>4 457 328</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	38 190	84 657
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 514 181	-1 982 370
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 475 991</b>	<b>-1 897 713</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>333 858</b>	<b>2 559 615</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>333 858</b>	<b>2 559 615</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	87 204 686	68 669 278
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 049 320	1 269 893
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	1 616 000	11 770 688
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>89 870 006</b>	<b>81 709 859</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	370 500	370 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>370 500</b>	<b>370 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>90 240 506</b>	<b>82 080 359</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		21 793	9 835
Övriga fordringar		734 595	726 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		713 034	890 933
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 469 422</b>	<b>1 627 408</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 947 017	7 215 918
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 947 017</b>	<b>7 215 918</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 416 439</b>	<b>8 843 326</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>96 656 945</b>	<b>90 923 684</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	65 000	65 000	
Fond för yttre underhåll	4 118 328	6 324 603	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>4 183 328</strong>	<strong>6 389 603</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-12 993 239	-17 759 129	
Årets resultat	333 858	2 559 615	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-12 659 381</strong>	<strong>-15 199 514</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>-8 476 054</strong>	<strong>-8 809 912</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	69 477 274	68 843 460
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>69 477 274</strong>	<strong>68 843 460</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	29 829 484	25 613 898
Leverantörsskulder		1 588 570	2 077 555
Skatteskulder		185 233	108 532
Övriga skulder		1 570 585	1 548 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 481 854	1 542 018
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>35 655 725</strong>	<strong>30 890 136</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>96 656 945</strong>	<strong>90 923 684</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	2 809 849	4 457 328
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 585 852	2 434 648
	<strong>5 395 701</strong>	<strong>6 891 976</strong>
Erhållen ränta	38 190	84 657
Erlagd ränta	-2 440 095	-1 905 258
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>2 993 796</strong>	<strong>5 071 375</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	157 986	3 256 010
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	475 917	653 649
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>3 627 699</strong>	<strong>8 981 035</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i byggnader och mark	-20 900 688	0
Omfört från pågående till byggnader och mark	11 770 688	
Investeringar i inventarier	0	-562 500
Investeringar i pågående byggnation	-1 616 000	-11 770 688
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>-10 746 000</strong>	<strong>-12 333 188</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-1 150 600	-910 600
Upptagna lån	6 000 000	6 000 000
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>4 849 400</strong>	<strong>5 089 400</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	-2 268 901	1 737 247
Likvida medel vid årets början	7 215 918	5 478 671
Likvida medel vid årets slut	4 947 017	7 215 918
Kassa och Bank BR	4 947 017	7 215 918

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad invändiga dörrar	Linjär	60
Byggnad elinstallationer	Linjär	21
Byggnad fasad	Linjär	25
Byggnad inre ytskikt	Linjär	30
Byggnad stomme, grund och ej utbytbara byggnadskomponenter	Linjär	100
Byggnad fönster	Linjär	50
Byggnad tak	Linjär	28
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	48
Byggnad ventilation	Linjär	20
Byggnad värmesystem	Linjär	60
Markanläggningar	Linjär	10-20
Inventarier och verktyg	Linjär	5-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	13 994 356	13 328 108
Hyror, bostäder	103 236	93 852
Hyror, lokaler	7 200	7 200
Hyror, garage	658 000	657 600
Hyror, p-platser	617 772	618 210
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 200	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-96 984	-68 474
Elavgifter	93 580	110 556
Övriga lokalintäkter	32 439	15 350
Övriga ersättningar	75 678	64 153
Fakturerade kostnader	5 137	7 407
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-16
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>15 489 207</b>	<b>14 833 746</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återvunna fordringar	1 744	3 195
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	35 175	0
Övriga rörelseintäkter	125 100	28 633
Försäkringsersättningar	77 724	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>239 743</b>	<b>31 828</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-2 757 275	-854 766
Reparationer	-1 177 284	-952 362
Självrisk	0	92 400
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-743 608	-720 387
Försäkringspremier	-418 201	-373 402
Kabel- och digital-TV	-382 728	-109 707
Återbäring från Riksbyggen	2 700	900
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 248	0
Serviceavtal	-300 380	-101 944
Obligatoriska besiktningar	-8 813	-205 692
Bevakningskostnader	-13 396	0
Snö- och halkbekämpning	-79 300	-3 581
Statuskontroll	-27 045	0
Förbrukningsinventarier	-146 420	-205 080
Fordons- och maskinkostnader	-215 426	-395 247
Vatten	-169 332	-201 019
Fastighetsel	-499 906	-549 670
Uppvärmning	-48 197	-49 203
Sophantering och återvinning	-1 123 480	-949 636
Förvaltningsarvode drift	-206 389	-76 138
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-8 317 728</b>	<b>-5 654 535</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-706 331	-735 395
Hyra inventarier & verktyg	-1 645	0
IT-kostnader	-6 314	-293 524
Arvode, yrkesrevisorer	-24 375	-38 125
Övriga försäljningskostnader	-8 567	-1 031
Övriga förvaltningskostnader	-30 889	-100 013
Kreditupplysningar	-10 307	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-54 075	-59 925
Representation, julklappar	-15 151	-3 560
Kontorsmateriel	-5 383	-1 013
Telefon och porto	-13 828	-20 050
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-191	-9
Befarade förluster hyror/avgifter	-8	0
Medlems- och föreningsavgifter	-28 098	-24 550
Serviceavgifter	-1 205	0
Konsultarvoden	-4 665	0
Bankkostnader	-7 498	-7 841
Övriga externa kostnader	-36 064	-50 305
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-954 594</b>	<b>-1 335 341</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-478 960	-429 949
Uttagsskatt	-121 850	-111 911
Styrelsearvoden	-72 779	-76 100
Sammanträdesarvoden	-60 650	-41 400
Övriga ersättningar	0	-4 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-68 626	-68 448
Övriga kostnadsersättningar	-14 580	-14 580
Pensionskostnader	-14 066	-3 016
Övriga personalkostnader	-14 312	-25 106
Sociala kostnader	-215 105	-209 012
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-1 060 927</b>	<b>-983 722</b>

Medelantalet anställda har under året varit en person.

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 859 812	-1 720 474
Avskrivning Markanläggningar	-505 467	-505 467
Avskrivning Maskiner och inventarier	-220 574	-208 707
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 585 852</b>	<b>-2 434 648</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	29 648	71 023
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	92	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	587	182
Övriga ränteintäkter	7 863	13 452
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>38 190</b>	<b>84 657</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-2 406 703	-1 962 804
Övriga räntekostnader	-1 906	-1 291
Övriga finansiella kostnader	-105 571	-18 275
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-2 514 181</b>	<b>-1 982 370</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	85 459 097	85 459 097
Markanläggning	10 128 093	10 128 093
	<b>95 587 190</b>	<b>95 587 190</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader, fönster	20 900 688	0
	<b>20 900 688</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>116 487 878</b>	<b>95 587 190</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-25 223 644	-23 503 170
Markanläggningar	-1 694 269	-1 188 802
	<b>-26 917 913</b>	<b>-24 691 972</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 859 812	-1 720 474
Årets avskrivning markanläggningar	-505 467	-505 467
	<b>-2 365 279</b>	<b>-2 225 941</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-29 283 192</b>	<b>-26 917 913</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>87 204 686</b>	<b>68 669 278</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	79 276 329	60 235 454
Markanläggningar	7 928 357	8 433 824
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	139 000 000	104 800 000
Lokaler	3 323 000	2 618 000
Småhus	55 180 000	55 180 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>197 503 000</b>	<b>162 598 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>148 574 000</i>	<i>121 257 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>48 929 000</i>	<i>41 341 000</i>

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	562 500	0
Inventarier och verktyg	2 303 632	2 303 632
Installationer	597 222	597 222
	<b>3 463 354</b>	<b>2 900 854</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	562 500
Inventarier och verktyg	0	0
	<b>0</b>	<b>562 500</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>3 463 354</b>	<b>3 463 354</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-32 813	
Inventarier och verktyg	-1 563 426	-1 387 531
Installationer	-597 222	-597 222
	<b>-2 193 461</b>	<b>-1 984 753</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-56 250	-32 813
Inventarier och verktyg	-164 324	-175 895
	<b>-220 574</b>	<b>-208 708</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-89 063	-32 813
Inventarier och verktyg	-1 727 750	-1 563 426
Installationer	-597 222	-597 222
	<b>-2 414 035</b>	<b>-2 193 461</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 049 320</b>	<b>1 269 893</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	473 438	529 688
Inventarier och verktyg	575 882	740 206

## Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Fönster	0	11 770 688
Fasad och avfall	1 616 000	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 616 000</b>	<b>11 770 688</b>

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	370 500	370 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>370 500</b>	<b>370 500</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	99 306 758	94 457 358
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 210 600	-769 600
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-28 618 884	-24 844 298
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>69 477 274</b>	<b>68 843 460</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,99%	2026-03-30	3 371 222,00	0,00	35 392,00	3 335 830,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2026-06-01	4 725 000,00	0,00	50 000,00	4 675 000,00
STADSHYPOTEK	3,60%	2026-06-30	3 980 000,00	0,00	80 000,00	3 900 000,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-09-30	5 311 148,00	0,00	56 056,00	5 255 092,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-09-30	9 450 000,00	0,00	100 000,00	9 350 000,00
STADSHYPOTEK	2,51%	2026-10-30	2 476 834,00	0,00	26 212,00	2 450 622,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2027-01-30	5 982 042,00	0,00	63 300,00	5 918 742,00
STADSHYPOTEK	2,76%	2027-04-30	1 836 010,00	0,00	19 428,00	1 816 582,00
STADSHYPOTEK	3,89%	2027-04-30	6 474 765,00	0,00	68 588,00	6 406 177,00
STADSHYPOTEK	3,18%	2027-06-01	5 670 000,00	0,00	60 000,00	5 610 000,00
STADSHYPOTEK	4,49%	2027-09-30	3 361 735,00	0,00	34 044,00	3 327 691,00
STADSHYPOTEK	2,63%	2027-09-30	6 172 856,00	0,00	65 648,00	6 107 208,00
STADSHYPOTEK	3,73%	2028-01-30	2 277 142,00	0,00	23 176,00	2 253 966,00
STADSHYPOTEK	3,73%	2028-01-30	7 179 424,00	0,00	73 072,00	7 106 352,00
STADSHYPOTEK	2,84%	2028-06-01	0,00	6 000 000,00	60 000,00	5 940 000,00
STADSHYPOTEK	2,84%	2028-09-01	2 145 873,00	0,00	22 888,00	2 122 985,00
STADSHYPOTEK	2,83%	2028-09-30	6 000 000,00	0,00	120 000,00	5 880 000,00
STADSHYPOTEK	2,83%	2028-10-30	6 524 921,00	0,00	69 048,00	6 455 873,00
STADSHYPOTEK	2,80%	2028-10-30	6 823 386,00	0,00	73 748,00	6 749 638,00
STADSHYPOTEK	3,94%	2032-09-01	4 695 000,00	0,00	50 000,00	4 645 000,00
<b>Summa</b>			<b>94 457 358,00</b>	<b>6 000 000,00</b>	<b>1 150 600,00</b>	<b>99 306 758,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 210 600 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 6 Stadshypotek lån om totalt 28 618 884 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*



<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	100 604 000	95 371 000

### **Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

### **Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har styrelsen tagit beslut om att påbörja den första etappen av fasadbytet. Etappen beräknas kosta ca 9 mkr, vilket är ca 3 mkr lägre än budgeterat. I övrigt har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 27 mars 2026.

Skellefteå, datum enligt digital signatur

---

Ewa Booth,

---

Jenny Andersson,

---

Joachim Falk,

---

Emil Larsson,

---

Margareta Ferm,

---

Sofie Degerfält,

---

Per Öhrlund,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur

Bright Norr AB

---

Mimmi Lindgren  
Auktoriserad revisor

---

Alf Lindén  
Förtroendevald revisor





## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Torpet

Org.nr 769605-4852

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Torpet för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-22 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *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 de 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. De 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.

### *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*

Vi har utfört revisionen enligt ISA för LCE 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, 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 för LCE 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. 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 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.

### ***Den förtroendevalda revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Torpet för räkenskapsåret 2025 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

### **Revisorers 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.



Den dag som framgår av vår digitala underskrift

Bright Norr AB

---

Mimmi Lindgren  
Auktoriserad revisor

---

Alf Lindén  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557573995307

## Dokument

Årsredovisning och RB 2025 RBF Torpet för sign  
Huvuddokument  
26 sidor  
Startades 2026-03-28 07:31:46 CET (+0100) av Karin  
Jonsson (KJ)  
Färdigställt 2026-03-30 15:27:36 CEST (+0200)

## Initierare

Karin Jonsson (KJ)  
Riksbyggen  
karin.jonsson@riksbyggen.se

## Signerare

Ewa Booth (EB)  
Personnummer 6302168924  
private@ewabooth.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EWA  
KRISTINA BOOTH"  
Signerade 2026-03-30 08:55:35 CEST (+0200)

Jenny Andersson (JA)  
Personnummer 197804248529  
jennyflenny78@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JENNY ANDERSSON"  
Signerade 2026-03-29 11:56:41 CEST (+0200)

Joachim Falk (JF)  
Personnummer 197005135756  
falkjoachim70@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOACHIM FALK"  
Signerade 2026-03-28 17:53:59 CET (+0100)

Emil Larsson (EL)  
Personnummer 199708224473  
emillarsson9708@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMIL  
LARSSON"  
Signerade 2026-03-30 09:17:42 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557573995307

**Margareta Ferm (MF)**  
Personnummer 194612118747  
margareta.ferm@allt1.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARGARETA FERM"  
Signerade 2026-03-30 09:11:06 CEST (+0200)

**Sofie Degerfält (SD)**  
Personnummer 8308108607  
sofie.degerfalt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sofie  
Maria Elisabet Degerfält"  
Signerade 2026-03-29 13:05:51 CEST (+0200)

**Per Öhrlund (PÖ)**  
Personnummer 196103298557  
per.ohrlund@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Oskar Öhrlund"  
Signerade 2026-03-28 21:41:45 CET (+0100)

**Alf Lindén (AL)**  
Personnummer 194409046176  
alf.linden@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALF  
GUSTAV LINDÉN"  
Signerade 2026-03-30 10:15:07 CEST (+0200)

**Mimmi Lindgren (ML)**  
Personnummer 198906178580  
mimmi.lindgren@brightab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Mimmi Josefin Lindgren"  
Signerade 2026-03-30 15:27:36 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557573995307

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Bilaga Revisionsberättelse

Som lekmannarevisor i BRF Torpets ger jag dessa synpunkter efter årets revision. Genomgången av föreningen har vi revisorer avgett en ren revision(se ovan) där vi har funnit BRF Torpet skötts på ett föredömligt sätt och inga anmärkningar har vi funnit.

Min oro är att i föreningen pågår ryktesspridning, trakasserier av anställda och förtroendevalda på ett sätt som skadar föreningens rykte. Konsekvensen av detta skadar föreningen i grunden, som kan som resultat få att vi kommer att få svårigheter att var en attraktiv plats att bo på.

Vår verksamhet leds av den styrelsen, som vi väljer vid årsstämman, och de har arbetsgivaransvar. Detta innebär att vi medlemmar ska föra våra synpunkter via styrelsen Den innebär att det är olagligt att rikta falska och skadliga anklagelser mot våra anställda och förtroendevalda. Om detta fortsätter kommer föreningen tvingar gå via polis för att inte skador drabbar de som gör bara sitt jobb.

Föreningen visar en stark grund och låt oss fortsätta att utveckla Torpet till den fantastiska boende plats som det är.

Alf Lindén

Lekmannarevisor Brf Torpet

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# BRF Torpet

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Torpet i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



---

# Hållbarhetsredovisning 2025

BRF Torpet i skellefteå (769605-4852)

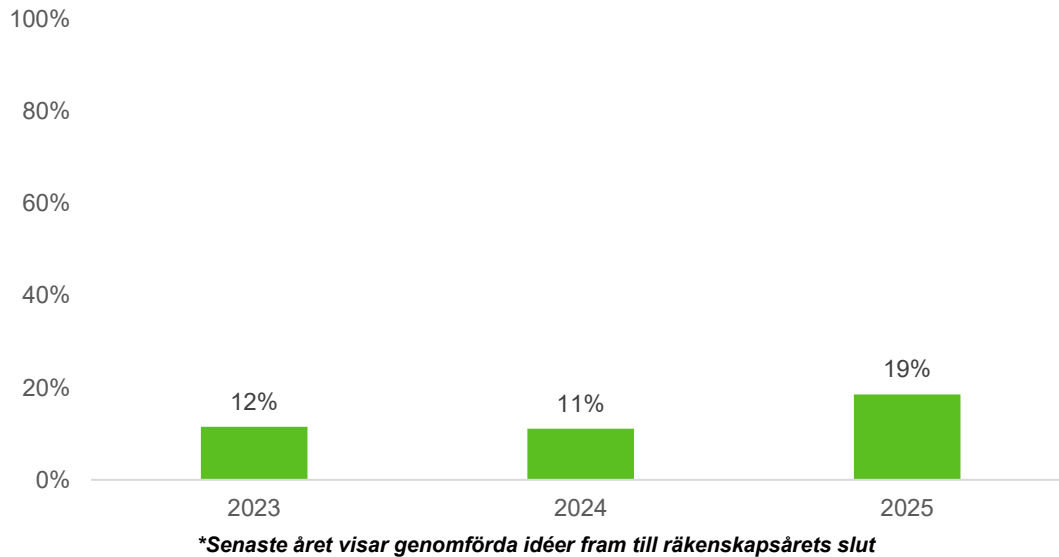


## Hållbarhetsidéer

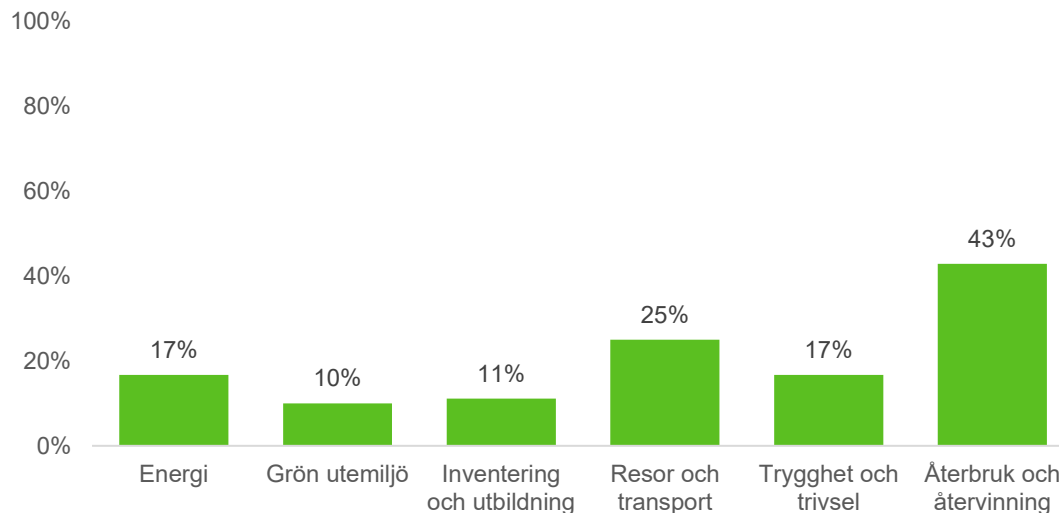
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som BRF Torpet i skellefteå har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

### Total andel genomförda hållbarhetsidéer



### Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 19% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 19%

## Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2025

### Återbruk och återvinning

- ✓ Förbättrat källsorteringsrummet
- ✓ Anordnat skräpplockardag  
Skapat en prylhylla

### Trygghet och trivsel

- ✓ Etablerat huskurage

### Resor och transport

Installerat laddstation för elbilar

### Energi

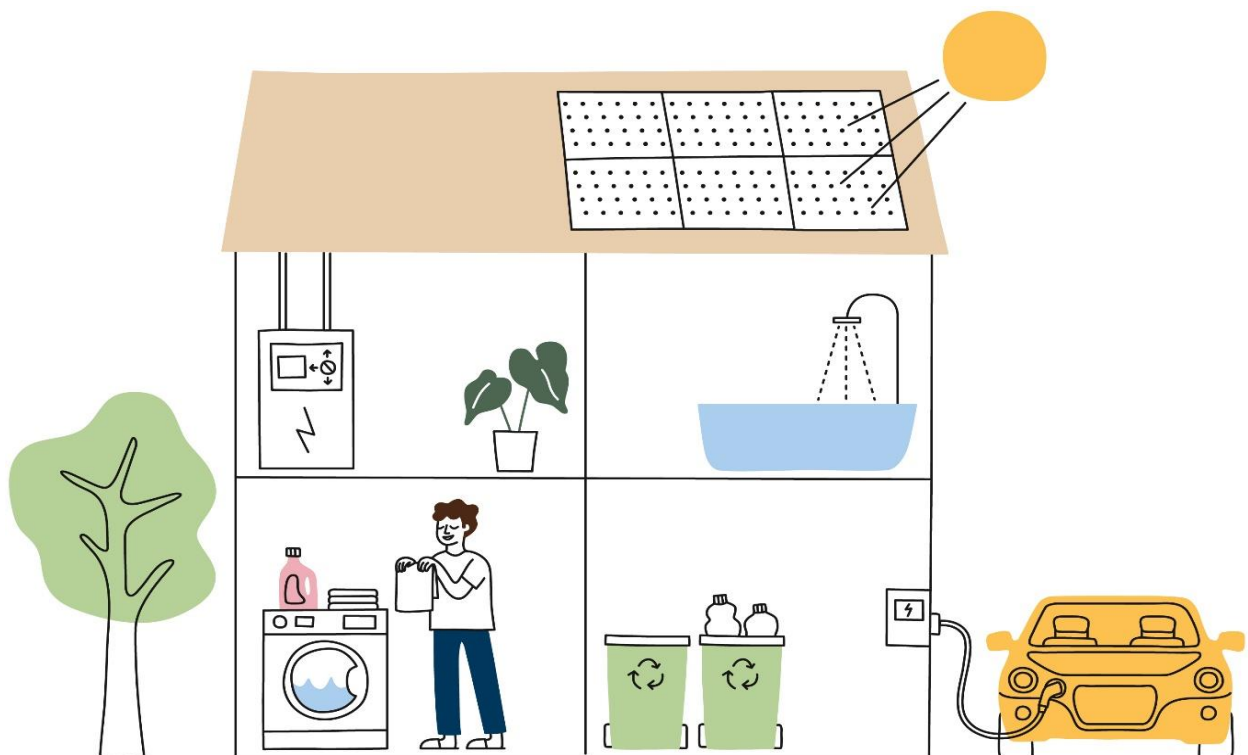
Bytt ut gammal tvättutrustning  
Minskat onödig energianvändning  
Återvunnit ventilationsvärme

### Inventering och utbildning

- ✓ Utsett miljö- och energiansvarig

### Grön utemiljö

Planterat träd



## **Energi**

Föreningens byggnader har energiklass C-F. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2031-10-20. För mer information om energiklasserna se tabell sist i bilagan.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

**För de kunder där Riksbyggen har tillgång till ytterligare data kopplat till energi visas på denna sida specifik energianvändning uppdelat på värme, varmvatten och fastighetsel samt i förekommande fall även kallvattenförbrukning. Detta gäller för de kunder som köper Mätaravläsning och statistik av Riksbyggen.**

## **We Effect**

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

## Energiklass för respektive adress

Adress	Utfört datum	Energiklass
Fäbodgatan 4	2021-10-21	C
Fäbodgatan 6	2021-10-21	C
Fäbodgatan 8	2021-10-21	C
Fäbodgatan 10	2021-10-21	C
Fäbodgatan 12	2021-10-21	C
Fäbodgatan 14	2021-10-21	C
Fäbodgatan 16	2021-10-21	C
Fäbodgatan 18	2021-10-21	C
Fäbodgatan 20	2021-10-21	C
Fäbodgatan 22	2021-10-21	C
Fäbodgatan 24	2021-10-21	C
Fäbodgatan 26	2021-10-21	C
Fäbodgatan 28	2021-10-21	C
Fäbodgatan 30	2021-10-21	C
Fäbodgatan 32	2021-10-21	C
Fäbodgatan 34	2021-10-21	C
Fäbodgatan 36	2021-10-21	C
Fäbodgatan 38	2021-10-21	C
Fäbodgatan 40	2021-10-21	C
Fäbodgatan 42	2021-10-21	C
Fäbodgatan 44	2021-10-21	C
Fäbodgatan 46	2021-10-21	C
Fäbodgatan 48	2021-10-21	C
Fäbodgatan 50	2021-10-21	C
Fäbodgatan 52	2021-10-21	C
Fäbodgatan 54	2021-10-21	C
Fäbodgatan 56	2021-10-21	C
Fäbodgatan 58	2021-10-21	C
Fäbodgatan 60	2021-10-21	C
Fäbodgatan 62	2021-10-21	C
Fäbodgatan 64	2021-10-21	C
Fäbodgatan 66	2021-10-21	C
Fäbodgatan 68	2021-10-21	C
Fäbodgatan 70	2021-10-21	C
Fäbodgatan 72	2021-10-21	C
Fäbodgatan 74	2021-10-21	C
Fäbodgatan 76	2021-10-21	C
Fäbodgatan 78	2021-10-21	C
Fäbodgatan 80	2021-10-21	C
Fäbodgatan 82	2021-10-21	C
Fäbodgatan 84	2021-10-21	C
Fäbodgatan 86	2021-10-21	C
Fäbodgatan 88	2021-10-21	C
Fäbodgatan 90	2021-10-21	C
Fäbodgatan 92	2021-10-21	C
Fäbodgatan 94	2021-10-21	C
Fäbodgatan 96	2021-10-21	C
Fäbodgatan 98	2021-10-21	C
Fäbodgatan 100	2021-10-21	C
Fäbodgatan 102	2021-10-21	C
Fäbodgatan 104	2021-10-21	C
Fäbodgatan 106	2021-10-21	C
Fäbodgatan 108	2021-10-21	C
Fäbodgatan 110	2021-10-21	C
Fäbodgatan 112	2021-10-21	C

Fäbodgatan 114	2021-10-21	C
Fäbodgatan 116	2021-10-21	C
Fäbodgatan 118	2021-10-21	C
Fäbodgatan 120	2021-10-21	C
Fäbodgatan 122	2021-10-21	C
Fäbodgatan 124	2021-10-21	C
Fäbodgatan 126	2021-10-21	C
Fäbodgatan 128	2021-10-21	C
Fäbodgatan 130	2021-10-21	C
Fäbodgatan 132	2021-10-21	C
Fäbodgatan 134	2021-10-21	C
Fäbodgatan 136	2021-10-21	C
Fäbodgatan 138	2021-10-21	C
Fäbodgatan 140	2021-10-21	C
Fäbodgatan 142	2021-10-21	C
Fäbodgatan 144	2021-10-21	C
Fäbodgatan 146	2021-10-21	C
Fäbodgatan 150	2021-10-21	C
Fäbodgatan 152	2021-10-21	C
Fäbodgatan 154	2021-10-21	C
Fäbodgatan 156	2021-10-21	C
Fäbodgatan 158	2021-10-21	C
Fäbodgatan 160	2021-10-21	C
Fäbodgatan 162	2021-10-21	C
Fäbodgatan 164	2021-10-21	C
Fäbodgatan 166	2021-10-21	C
Fäbodgatan 168	2021-10-21	C
Fäbodgatan 170	2021-10-21	C
Fäbodgatan 172	2021-10-21	C
Fäbodgatan 174	2021-10-21	C
Fäbodgatan 176	2021-10-21	C
Fäbodgatan 178	2021-10-21	C
Fäbodgatan 180	2021-10-21	C
Fäbodgatan 182	2021-10-21	C
Fäbodgatan 184	2021-10-21	C
Fäbodgatan 186	2021-10-21	C
Fäbodgatan 188	2021-10-21	C
Hemmansgatan 1	2021-10-21	C
Hemmansgatan 3	2021-10-21	C
Hemmansgatan 5	2021-10-21	C
Hemmansgatan 7	2021-10-21	C
Hemmansgatan 9	2021-10-21	C
Hemmansgatan 11	2021-10-21	C
Hemmansgatan 13	2021-10-21	C
Hemmansgatan 15	2021-10-21	C
Hemmansgatan 17	2021-10-21	C
Hemmansgatan 19	2021-10-21	C
Hemmansgatan 21	2021-10-21	C
Hemmansgatan 23	2021-10-21	C
Hemmansgatan 25	2021-10-21	C
Hemmansgatan 27	2021-10-21	C
Hemmansgatan 29	2021-10-21	C
Hemmansgatan 31	2021-10-21	C
Hemmansgatan 33	2021-10-21	C
Hemmansgatan 35	2021-10-21	C
Hemmansgatan 37	2021-10-21	C
Hemmansgatan 39	2021-10-21	C
Hemmansgatan 41	2021-10-21	C

Hemmansgatan 43	2021-10-21	C
Hemmansgatan 45	2021-10-21	C
Hemmansgatan 47	2021-10-21	C
Hemmansgatan 49	2021-10-21	C
Hemmansgatan 51	2021-10-21	C
Hemmansgatan 53	2021-10-21	C
Hemmansgatan 55	2021-10-21	C
Hemmansgatan 57	2021-10-21	C
Hemmansgatan 59	2021-10-21	C
Hemmansgatan 61	2021-10-21	C
Hemmansgatan 63	2021-10-21	C
Hemmansgatan 65	2021-10-21	C
Hemmansgatan 67	2021-10-21	C
Hemmansgatan 69	2021-10-21	C
Hemmansgatan 71	2021-10-21	C
Hemmansgatan 79	2021-10-21	C
Hemmansgatan 81	2021-10-21	C
Hemmansgatan 83	2021-10-21	C
Hemmansgatan 85	2021-10-21	C
Hemmansgatan 87	2021-10-21	C
Hemmansgatan 89	2021-10-21	C
Hemmansgatan 91	2021-10-21	C
Hemmansgatan 93	2021-10-21	C
Hemmansgatan 95	2021-10-21	C
Hemmansgatan 97	2021-10-21	C
Hemmansgatan 99	2021-10-21	C
Hemmansgatan 101	2021-10-21	C
Hemmansgatan 103	2021-10-21	C
Hemmansgatan 105	2021-10-21	C
Hemmansgatan 107	2021-10-21	C
Hemmansgatan 119	2021-10-21	C
Hemmansgatan 121	2021-10-21	C
Hemmansgatan 123	2021-10-21	C
Hemmansgatan 125	2021-10-21	C
Hemmansgatan 127	2021-10-21	C
Hemmansgatan 129	2021-10-21	C
Hemmansgatan 131	2021-10-21	C
Hemmansgatan 133	2021-10-21	C
Hemmansgatan 135	2021-10-21	C
Hemmansgatan 137	2021-10-21	C
Hemmansgatan 139	2021-10-21	C
Hemmansgatan 141	2021-10-21	C
Hemmansgatan 143	2021-10-21	C
Hemmansgatan 145	2021-10-21	C
Hemmansgatan 147	2021-10-21	C
Hemmansgatan 149	2021-10-21	C
Hemmansgatan 151	2021-10-21	C
Hemmansgatan 153	2021-10-21	C
Hemmansgatan 155	2021-10-21	C
Hemmansgatan 157	2021-10-21	C
Hemmansgatan 159	2021-10-21	C
Hemmansgatan 161	2021-10-21	C
Hemmansgatan 163	2021-10-21	C
Hemmansgatan 165	2021-10-21	C
Hemmansgatan 167	2021-10-21	C
Hemmansgatan 169	2021-10-21	C
Hemmansgatan 171	2021-10-21	C
Hemmansgatan 173	2021-10-21	C

Hemmansgatan 175	2021-10-21	C
Hemmansgatan 177	2021-10-21	C
Hemmansgatan 179	2021-10-21	C
Hemmansgatan 181	2021-10-21	C
Hemmansgatan 183	2021-10-21	C
Hemmansgatan 185	2021-10-21	C
Hemmansgatan 189	2021-10-21	C
Hemmansgatan 191	2021-10-21	C
Hemmansgatan 193	2021-10-21	C
Hemmansgatan 195	2021-10-21	C
Hemmansgatan 197	2021-10-21	C
Hemmansgatan 199	2021-10-21	C
Hemmansgatan 201	2021-10-21	C
Hemmansgatan 203		C
Hemmansgatan 205		C
Hemmansgatan 207		C
Hemmansgatan 209		C
Hemmansgatan 211		C
Hemmansgatan 213		C
Hemmansgatan 215		C
Hemmansgatan 217		C
Hemmansgatan 219		C
Hemmansgatan 221		C
Hemmansgatan 223		C
Hemmansgatan 225		C
Hemmansgatan 227		C
Hemmansgatan 229		C
Hemmansgatan 231		C
Hemmansgatan 233		C
Hemmansgatan 235		C
Hemmansgatan 237		C
Hemmansgatan 239		C
Hemmansgatan 241		C
Hemmansgatan 243		C
Hemmansgatan 245		C
Hemmansgatan 247		C
Hemmansgatan 249		C
Hemmansgatan 251		C
Hemmansgatan 253		C
Hemmansgatan 255		C
Hemmansgatan 257		C
Hemmansgatan 259		C
Hemmansgatan 261		C
Hemmansgatan 263		C
Hemmansgatan 265		C
Hemmansgatan 267		C
Hemmansgatan 269		C
Hemmansgatan 271		C
Hemmansgatan 273		C
Hemmansgatan 275		C
Hemmansgatan 277		C
Hemmansgatan 279		C
Hemmansgatan 281		C
Hemmansgatan 283		C
Hemmansgatan 285		C
Hemmansgatan 287		C
Hemmansgatan 289		C
Hemmansgatan 291		C
Hemmansgatan 293		C
Hemmansgatan 295		C
Hemmansgatan 297		C

Hemmansgatan 299	C
Hemmansgatan 301	C
Hemmansgatan 303	C
Hemmansgatan 305	C
Hemmansgatan 307	C
Hemmansgatan 309	C
Hemmansgatan 311	C
Hemmansgatan 313	C
Hemmansgatan 315	C
Hemmansgatan 317	C
Hemmansgatan 319	C
Hemmansgatan 321	C
Hemmansgatan 323	C
Hemmansgatan 325	C
Hemmansgatan 327	C
Hemmansgatan 187	E
Hemmansgatan 117	F