



# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Alhem i Skellefteå

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Alhem i Skellefteå med säte i SKELLEFTEÅ org.nr. 794700-0985 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Skellefteå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björksoppen 8	1959-12-21	1963

#### **Totalt 1 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Västerbotten. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
280	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 986
9	lokaler (hyresrätt)	401
7	förråd	136
126	garageplatser	2 026
152	p-platser	0
<b>Totalt 574 objekt</b>		<b>19 549</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 42 st 1 rok, 168 st 2 rok, 53 st 3 rok, 12 st 4 rok, 3 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Hedin	Ordförande	2021-06-30	
Sölve Hällgren	Ledamot	2025-06-05	
Louise Flodin	Ledamot	2017-05-04	
Malin Bohman	Ledamot	2010-05-19	
Anna Klaesson	Ledamot	2023-08-15	
Hanna Pettersson	Ledamot	2024-06-10	2025-06-05
Kjell Åke Rolan Lindberg	Suppleant	2023-08-15	
Helene From	Suppleant	2024-06-10	

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Hedin, Louise Flodin och Anna Klaesson.

Revisorer har varit: Solveig Lindberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Mariann Westerlund (sammanställande) och Kseniya Makovetskaya, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. 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 i augusti 2025.

## De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

1993 Nybyggnad garage cykelrum  
1995, 1996 Kök, badrum och fasader  
2003 Dörrbyte, målning trapphus  
2004 Nya entréer  
2010 Ny ventilation  
2010 Ny vicevärdlokal  
2011 Matsal Björkskolan  
2011-2012 Yttertak  
2012-2014 Radiatorbyte  
2013-2014 Kulvertdragning fjärrvärme

2014-2015 Radiatorer etapp 3 Torsgatan 19  
 2015 Tvättstugor och ny tvättutrustning  
 2016 Byte garagetak  
 2018-2019 Ombyggnad/inglasning av balkonger  
 2019 Byte belysning Kågevägen 38  
 2020 Byte värmepump Kågevägen 40  
 2021 Ombyggnation av lokal till lägenheter (2 st ettor)  
 2021 Nya elmätare (Individuell mätning och debitering)  
 2022 Utemiljö, parkeringar och installation av laddboxar  
 2024 Bokningssystem tvättstugor  
 2024 Nya cykelskjul, ny vägbom

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

- Upphandla ytterligare laddstolpar
- Översyn och eventuella åtgärder av fasad

## Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 347 och under året har det tillkommit 24 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 350.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	203	228	216	263	264
Skuldsättning, kr/kvm	3 411	3 365	3 797	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 926	3 778	4 263	4 273	4 221
Räntekänslighet, %	5	4	6	0	0
Energikostnad, kr/kvm	268	261	229	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	870	849	816	708	706
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	828	821	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	16 052	15 659	14 778	14 440	14 277
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 074	1 498	1 459	2 252	2 479
Soliditet, %	31	32	29	28	25

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	628 090	0	0	628 090
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 947 270	0	0	1 947 270
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 572 433	0	-293 932	10 278 501
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>13 147 793</b>	<b>0</b>	<b>-293 932</b>	<b>12 853 861</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	17 614 509	1 497 606	293 932	19 406 046
Årets resultat, kr	1 497 606	-1 497 606	1 074 107	1 074 107
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>19 112 115</b>	<b>0</b>	<b>1 368 039</b>	<b>20 480 153</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>32 259 908</b>	<b>0</b>	<b>1 074 107</b>	<b>33 334 014</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 43 000 kr samt ianspråktagande skett med 336 932 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	19 112 114
Årets resultat, kr	1 074 107
Reservation till underhållsfond, kr	-43 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	336 932
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>20 480 153</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>20 480 153</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	16 052 300	15 659 422
Övriga rörelseintäkter	Not 3	124 850	12 413
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>16 177 149</b>	<b>15 671 835</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-9 819 600	-9 214 475
Övriga externa kostnader	Not 5	-278 412	-459 713
Personalkostnader	Not 6	-1 058 550	-982 298
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 551 788	-2 469 735
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-13 708 349</b>	<b>-13 126 221</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 468 801</b>	<b>2 545 614</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 516	185 265
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 434 209	-1 233 273
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 394 693</b>	<b>-1 048 008</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 074 107</b>	<b>1 497 606</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 074 107</b>	<b>1 497 606</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 074 107</b>	<b>1 497 606</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	92 011 484	94 563 272
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	5 868 800	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>97 880 284</b>	<b>94 563 272</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**97 880 784 94 563 772**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		43 827	14 312
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	8 244 255	3 423 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	371 337	337 032
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>8 659 419</b>	<b>3 774 610</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>0</b>	<b>2 000 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		19 122	16 206
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>19 122</b>	<b>16 206</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**8 678 541 5 790 816**

### Summa Tillgångar

**106 559 325 100 354 587**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 575 360	2 575 360
Fond för yttre underhåll	10 278 501	10 572 433
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>12 853 861</b>	<b>13 147 793</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	19 406 046	17 614 509
Årets resultat	1 074 107	1 497 606
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>20 480 153</b>	<b>19 112 114</b>

### Summa Eget kapital

**33 334 015 32 259 907**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	46 887 482	49 111 404
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>46 887 482</b>	<b>49 111 404</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		19 789 118	15 063 278
Leverantörsskulder		3 805 285	1 132 659
Skatteskulder		85 147	66 982
Övriga kortfristiga skulder		529 435	644 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	2 128 842	2 075 954
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>26 337 828</b>	<b>18 983 276</b>

### Summa Skulder

**73 225 310 68 094 680**

### Summa Eget kapital och skulder

**106 559 325 100 354 587**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 468 801	2 545 614
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 551 788	2 469 735
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>2 551 788</b>	<b>2 469 735</b>
Erhållen ränta	39 516	185 265
Erlagd ränta	-1 446 391	-1 187 179
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 613 713</b>	<b>4 013 435</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 375 769	21 980
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 640 894	172 286
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>1 265 125</b>	<b>194 267</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 878 838</b>	<b>4 207 701</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 868 800	-1 422 268
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 868 800</b>	<b>-1 422 268</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	2 501 918	-8 245 104
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 501 918</b>	<b>-8 245 104</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 511 956</b>	<b>-5 459 671</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 369 009</b>	<b>10 828 680</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 880 965</b>	<b>5 369 009</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

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

### 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	15 251 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

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

### Definitioner nyckeltal

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter*	13 122 263	12 740 016
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 661 544	1 679 009
	Hyror lokaler	96 252	95 232
	Hyror garage och parkeringsplatser	851 015	848 609
	Hyror förbrukningsbaserad	68 061	56 706
	Hyror övrigt	40 670	39 495
	Övriga primära intäkter	286 379	287 511
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>16 126 184</b>	<b>15 746 578</b>
	Hysesbortfall	-73 884	-87 156
	<i>Summa</i>	<b>-73 884</b>	<b>-87 156</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>16 052 300</b>	<b>15 659 422</b>

\* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten samt värme

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	19 098	0
	Övriga sekundära intäkter	105 752	12 413
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>124 850</b>	<b>12 413</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 885 598	-1 748 811
	Snö och halk-bekämpning	-1 250	-44 716
	Reparationer	-237 645	-217 011
	Planerat underhåll	-336 932	-379 082
	Försäkringsskador	-13 330	-89 541
	El	-695 069	-732 595
	Uppvärmning	-2 575 548	-2 519 644
	Vatten	-1 904 522	-1 399 446
	Sophämtning	-661 960	-684 183
	Fastighetsförsäkring	-230 264	-213 148
	Kabel-TV och bredband	-669 387	-655 629
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-561 100	-501 630
	Övriga driftkostnader	-46 995	-29 040
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-9 819 600</b>	<b>-9 214 475</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyrer, arrenden och leasing	-15 320	-13 678
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 028	-4 321
	Administrationskostnader	-53 528	-195 808
	Extern revision	-26 125	-25 625
	Konsultkostnader	-5 600	0
	Medlemsavgifter	-96 896	-96 712
	Föreningsverksamhet	-4 128	-14 548
	Övriga förvaltningskostnader	-65 788	-109 021
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-278 412</b>	<b>-459 713</b>

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-12 700	0
	Revisionsarvode	-4 000	-8 000
	Övriga arvoden	-304 108	-310 380
	Löner och övriga ersättningar	-415 805	-366 792
	Sociala avgifter	-172 763	-172 894
	Uttagsbeskattning	-147 724	-134 682
	Övriga personalkostnader	-1 450	10 450
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-1 058 550</b>	<b>-982 298</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 270 002	-2 202 540
	Avskrivning på markanläggning	-281 786	-267 195
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-2 551 788</b>	<b>-2 469 735</b>
<b>Not 8</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 433 769	-1 232 741
	Övriga räntekostnader	-440	-532
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 434 209</b>	<b>-1 233 273</b>

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	131 368 612	130 264 692
	Ingående anskaffningsvärde mark	830 423	830 423
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 825 720	6 507 372
	Årets investeringar	0	1 422 268
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>139 024 755</b>	<b>139 024 755</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-44 461 484	-41 991 749
	Årets avskrivningar	-2 551 788	-2 469 735
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-47 013 271</b>	<b>-44 461 484</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>92 011 484</b>	<b>94 563 272</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	163 000 000	145 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 587 000	2 021 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	46 200 000	46 153 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 251 000	2 502 000
	<i>Summa</i>	<b>217 038 000</b>	<b>195 676 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	77 520 000	77 520 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>77 520 000</b>	<b>77 520 000</b>
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar (Laddboxar)	5 868 800	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>5 868 800</b>	<b>0</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 861 843	3 352 803
	Övriga fordringar	1 382 412	70 462
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>8 244 255</b>	<b>3 423 265</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	371 337	337 032
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>371 337</b>	<b>337 032</b>

**Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Nordea Hypotek 997-1045	2,96%	2026-05-19	6 805 402	165 984
Stadshypotek 759-8980	2,55%	2026-03-30	6 759 794	161 912
Stadshypotek 759-8980	2,65%	2027-10-30	7 009 720	152 384
Stadshypotek 759-8980	2,85%	2029-09-01	6 412 500	150 000
Stadshypotek 759-8980	2,89%	2028-07-30	10 750 000	250 000
Stadshypotek 759-8980	2,89%	2028-07-30	8 650 000	200 000
Stadshypotek 759-8980	2,89%	2028-07-30	2 175 000	50 000
Stadshypotek 759-8980	4,27%	2028-07-30	2 642 500	70 000
Stadshypotek 759-8980	1,82%	2027-01-30	2 312 500	50 000
Stadshypotek 759-8980	1,03%	2026-04-30	1 118 802	24 588
Stadshypotek 759-8980	0,95%	2027-10-30	5 505 982	125 136
Stadshypotek 759-8980	0,95%	2027-10-30	2 534 400	57 600
Stadshypotek 759-8980	2,55%	2026-03-17	4 000 000	80 000
			<b>66 676 600</b>	<b>1 537 604</b>

Långfristig del	46 887 482
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 105 120
Lån som ska konverteras inom ett år	18 683 998
Kortfristig del	19 789 118
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 537 604
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 150 416
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,57%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	1 306 690	1 222 124
Upplupna räntekostnader	190 812	202 994
Övriga upplupna kostnader	631 340	650 836
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>2 128 842</b>	<b>2 075 954</b>

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-23.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Alhem i Skellefteå, org.nr. 794700-0985

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Alhem i Skellefteå 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 31 december 2025 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 Bostadsrättsförening Alhem i Skellefteå för räkenskapsåret 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Olsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Solveig Lindberg  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Alhem i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Anders Hedin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 15:25:06



### Louise Flodin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 22:34:47



### Malin Bohman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 08:02:31



### Anna Klaesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 12:52:12



### Sölve Hällgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 16:45:41



### Solveig Lindberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 07:58:33



### Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 11:26:20



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Alhem i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Solveig Lindberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 09:02:34



### Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 11:26:05



# 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.