

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Skellefteåhus nr 15
Org nr: 794700-3617

2025-01-01 – 2025-12-31





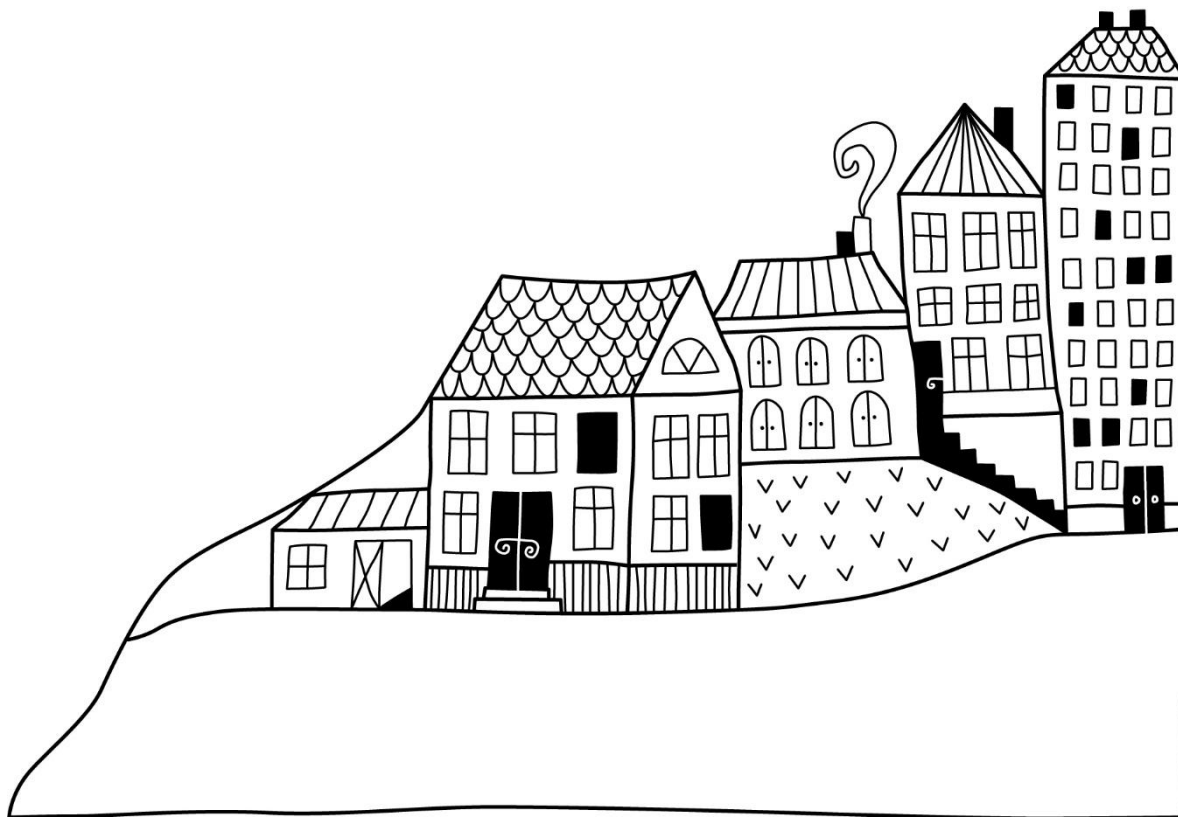
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Skellefteåhus nr
15 får härmed upprätta årsredovisning
för räkenskapsåret

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 1968-06-24. Nuvarande ekonomiska plan registrades 1973-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-05.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen 10 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 2 253 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 711 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna med byggnadsår 1973-1974:

Vårsådden 2, Skiftesgatan 40,48,88 (2 731 kvm, 44 lgh)

Vårsådden 3, Skiftesgatan 16-28,56-64,1-9, 23,27,33,39,43,59-71,75,81,83,95
(7 476 kvm, varav småhus 1906 kvm, 112 lgh)

Vårsådden 4, Skiftesgatan 34,50,54,76,80,90,92 (3 574 kvm, 56 lgh)

Tomt småhus 4 800 kvm, tomt hyreshus 7 659 kvm.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Anderstorp tillsammans med Heimstaden. Föreningens andel är 48,8 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar tvättstugor, miljöstugor samt p-platser inom området. Samfällighetsföreningen ansvarar även för värme, el, sopor, förråd, kulvert för kall- och varmvattenledningar, samt lek och planteringsytor. Brf ansvarar för lokalerna på Skiftesgatan 21,37,42,94 och Heimstaden ansvarar för 31,87,30,46. Skiftesgatan 93 hyrs ut till en förening. I samtliga kvartersgårdar finns tvättstugor.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kokvrå	35
2 rum och kök	68
3 rum och kök	98
4 rum och kök	10

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	94	
Antal p-platser	101	
Antal p-platser	10	utan el
Antal p-platser	20	laddbilsplatser

Total tomtarea 12 369 m²

Total bostadsarea 13 781 m²

Årets taxeringsvärde 130 058 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 100 824 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i 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 585 tkr och planerat underhåll för 0 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 uppdaterades senast 2025 och visar på ett underhållsbehov på 910 000 kr per år för de kommande 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 763 000 kr.

Tidigare utfört underhåll
Beskrivning**År**

Fjärrvärmeanslutning	1990
Lägenhetsnycklar byts	1995
Tätskikt tak	2000
Bredbandsinstallation	2001
Uppgradering tv-nät	2008
Installation el-mätning för lgh	2009
Nybyggnation garage	2005,2009
Miljöstugor byggs	2008-2009
Garagefasader, garageportar	2009,2011
Uppdatering bredband	2010
Asfaltytor	2002-2012
Fasad- och fönsterbyte	2003-2016
Dörrbyten, Samf Anderstorp	2019
Loftgångstrappor	2019
Installationer ventilation	2020
Installation vent, värme, IMD utbytt	2021
Asfaltering vid radhus, 20 nya laddboxplatser	2021
Installationer, injust värme, ventilation	2022
Installationer, gem utrymmen, markytor	2024
Takbyte och ventilation radhusen	2023-2024



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Söderlund	Ordförande	2026
Tony Lundmark	Sekreterare	2027
Ulla Ek	Ledamot	2027
Britt-Inger Johansson	Ledamot	2026
Kim Löfstedt	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Wikström	Suppleant	2027
Lars Erik Westermarck	Suppleant	2026
Maria Björk	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bright Norr AB	Auktoriserad revisor	2026
Mikael Sandström	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Wilhelm Oldenburg	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat 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 265 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 37 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 40 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 262 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 7,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 2%.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 955 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	14 339	13 375	12 001	11 246	11 059
Resultat efter finansiella poster*	458	32	896	856	-444
Soliditet %*	3	3	3	2	0
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	94	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	985	913	836	786	774
Energikostnad kr/kvm*, via samf	329	296	294	257	261
Sparande kr/kvm*	197	135	154	222	203
Skuldsättning kr/kvm*	4 260	4 326	3 037	2 717	2 760
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 260	4 326	3 037	2 717	2 760
Räntekänslighet %*	4,3	4,7	3,6	3,5	3,6

* 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.

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	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	473 205	3 621 046	-2 386 976	31 796
Disposition enl. årsstämmobeslut			31 796	-31 796
Reservering underhållsfond		763 000	-763 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				458 367
Vid årets slut	473 205	4 384 046	-3 118 180	458 367

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 355 179
Årets resultat	458 367
Årets fondreservering enligt stadgarna	-763 000
Summa	-2 659 812

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 659 812**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 339 296	13 375 377
Övriga rörelseintäkter		5 447	3 540
Summa		14 344 743	13 378 917
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-8 326 425	-8 403 414
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 421 787	-1 342 833
Personalkostnader	Not 5	-133 321	-122 787
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-2 253 082	-1 827 082
Summa rörelsekostnader		-12 134 615	-11 696 116
Rörelseresultat		2 210 128	1 682 801
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	33 688	31 252
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 785 450	-1 682 257
Summa finansiella poster		-1 751 762	-1 651 005
Resultat efter finansiella poster		458 367	31 796
Årets resultat		458 367	31 796



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	54 183 641	56 315 067
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	3 743 160	3 864 815
Summa materiella anläggningstillgångar		57 926 801	60 179 882
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	318 000	318 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		318 000	318 000
Summa anläggningstillgångar		58 244 801	60 497 882
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	69 944	6 964
Övriga fordringar	Not 13	603	329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 255 041	886 824
Summa kortfristiga fordringar		1 325 588	894 117
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 110 464	2 525 182
Summa kassa och bank		5 110 464	2 525 182
Summa omsättningstillgångar		6 436 052	3 419 299
Summa tillgångar		64 680 853	63 917 182



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	473 205	473 205
Fond för yttre underhåll	4 384 046	3 621 046
Summa bundet eget kapital	4 857 251	4 094 251
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 118 179	-2 386 976
Årets resultat	458 367	31 796
Summa fritt eget kapital	-2 659 812	-2 355 179
Summa eget kapital	2 197 439	1 739 072
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	16 084 927
Summa långfristiga skulder	16 084 927	39 203 508
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	42 624 835
Leverantörsskulder	Not 17	996 523
Skatteskulder		85 400
Övriga skulder	Not 18	1 388 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 302 831
Summa kortfristiga skulder	46 398 487	22 974 602
Summa eget kapital och skulder	64 680 853	63 917 182



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 210 128	1 682 801
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 253 082	1 827 082
	4 463 210	3 509 883
Erhållen ränta	12 203	31 252
Erlagd ränta	-1 825 514	-1 623 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 649 899	1 917 223
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-409 986	-12 039
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 253 333	-3 576 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 493 246	-1 671 540
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-28 400 000
Investeringar i pågående byggnation		12 700 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-15 700 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-907 964	-645 742
Upptagna lån	0	18 409 019
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-907 964	17 763 277
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 585 282	391 737
Likvida medel vid årets början	2 525 182	2 133 446
Likvida medel vid årets slut	5 110 464	2 525 182
Kassa och Bank BR	5 110 464	2 525 182



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
Byggnader, entrépartier	Komponent	30
Byggnader, fasad	Komponent	41
Byggnader, fönster	Komponent	50
Byggnader, stomme	Komponent	75
Byggnader, tak	Komponent	32/50
Byggnader, ventilation	Komponent	50
Installationer ventilation	Linjär	40
Installationer laddboxar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

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	13 161 144	12 243 900
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-118 965	-118 965
Hyror, garage	360 720	338 400
Hyror, p-platser	310 750	289 199
Hyror, övriga	1 200	1 187
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-640	-600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-42 106	-32 466
Elavgifter	544 257	527 548
Övriga avgifter	2 600	5 700
Övriga ersättningar	120 336	121 352
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	122
Summa nettoomsättning	14 339 296	13 375 377

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	-585 328	-907 583
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-454 790	-366 308
Försäkringspremier	-278 064	-248 271
Kabel- och digital-TV	-223 484	-223 572
Pcb/Radonsanering	0	-93 734
Återbäring från Riksbyggen	4 400	1 300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-316
Obligatoriska besiktningar	-6 988	-2 510
Bevakningskostnader	-3 047	-42 790
Snö- och halkbekämpning	-14 145	-101 831
Statuskontroll	-6 254	0
Förbrukningsinventarier	-9 033	0
Fastighetsel	-866 285	-773 424
Sophantering och återvinning	0	-3 053
Drift Samfällighetsföreningen Anderstorp	-5 883 407	-5 641 323
Summa driftskostnader	-8 326 425	-8 403 414



Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 151 674	-986 984
IT-kostnader	-12 734	-15 043
Arvode, yrkesrevisorer	-31 050	-47 450
Övriga försäljningskostnader	-9 526	0
Övriga förvaltningskostnader	-69 308	-76 360
Kreditupplysningar	-2 239	-1 173
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-70 523	-44 121
Representation	-1 651	0
Kontorsmateriel	-1 223	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-6 152	0
Medlems- och föreningsavgifter	-17 808	-17 808
Konsultarvoden	-27 830	-119 708
Bankkostnader	-6 095	-7 148
Advokat och rättegångskostnader	-5 050	0
Övriga externa kostnader	-8 926	-27 037
Summa övriga externa kostnader	-1 421 787	-1 342 833

Not 5 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-41 000	-41 000
Sammanträdesarvoden	-65 800	-56 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 800	-6 800
Sociala kostnader	-19 721	-18 187
Summa personalkostnader	-133 321	-122 787

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 131 427	-1 705 427
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 380	-7 380
Avskrivning Installationer	-114 275	-114 275
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 253 082	-1 827 082

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	30 573	30 532
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 073	713
Övriga ränteintäkter, skattekonto	42	7
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	33 688	31 252

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 784 334	-1 445 960
Övriga räntekostnader	-1 116	-1 677
Övriga finansiella kostnader, pantbrev	0	-234 620
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 785 450	-1 682 257

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	79 256 668	50 856 668
Mark	1 170 225	1 170 225
	80 426 893	52 026 893
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	28 400 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	80 426 893	80 426 893

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-24 111 825	-22 406 398
	-24 111 825	-22 406 398

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 131 427	-1 705 427
-----------------------------	------------	------------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-26 243 252	-24 111 825
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	54 183 641	56 315 068
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	53 013 416	55 144 843
Mark	1 170 225	1 170 225

Taxeringsvärden

Bostäder	113 200 000	84 200 000
Lokaler	1 697 000	1 463 000
Småhus	15 161 000	15 161 000
Totalt taxeringsvärde	130 058 000	100 824 000
<i>varav byggnader</i>	<i>100 865 000</i>	<i>77 806 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 193 000</i>	<i>23 018 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	100 269	100 269
Installationer	7 083 740	7 083 740
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 184 009	7 184 009

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-78 129	-70 749
Installationer	-3 241 065	-3 126 790
	-3 319 194	-3 197 539

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-7 380	-7 380
Installationer	-114 275	-114 275
	-121 655	-121 655

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-85 509	-78 128
Installationer	-3 355 340	-3 241 065
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 440 849	-3 319 193

Restvärde enligt plan vid årets slut

3 743 160	3 864 815
------------------	------------------

Varav

Inventarier och verktyg	14 760	22 140
Installationer	3 728 400	3 842 675

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
636 Garantikapitalinnehav á 500 kr i Riksbyggen Intresseförening Västerbotten	318 000	318 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	318 000	318 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	69 944	6 794
Kundfordringar	0	170
Osäkra hyres- och kundfordringar	134 297	134 297
Nedskrivning av kundfordringar	-134 297	-134 297
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	69 944	6 964

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	603	329
Summa övriga fordringar	603	329

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	21 485	0
Förutbetalda försäkringspremier	296 258	278 064
Förutbetalt förvaltningsarvode	349 398	587 654
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	18 631
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	587 900	2 475
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 255 041	886 824

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 798 740	1 539 652
Transaktionskonto	3 311 724	985 530
Summa kassa och bank	5 110 464	2 525 182

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	58 709 762	59 617 726
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-41 686 171	-20 057 907
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-938 664	-356 311
Långfristig skuld vid årets slut	16 084 927	39 203 508

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,77%	2026-03-30	2 510 085,00	0,00	41 120,00	2 468 965,00
STADSHYPOTEK	3,77%	2026-03-30	6 097 066,00	0,00	148 000,00	5 949 066,00
STADSHYPOTEK	2,69%	2026-09-01	5 333 200,00	0,00	107 200,00	5 226 000,00
STADSHYPOTEK	2,63%	2026-09-30	2 300 000,00	0,00	50 000,00	2 250 000,00
STADSHYPOTEK	2,83%	2026-09-30	2 500 000,00	0,00	50 000,00	2 450 000,00
SWEDBANK	1,24%	2026-10-23	7 728 000,00	0,00	0,00	7 728 000,00
STADSHYPOTEK	2,75%	2026-10-30	4 180 000,00	0,00	83 600,00	4 096 400,00
STADSHYPOTEK	4,08%	2027-04-30	2 070 336,00	0,00	47 320,00	2 023 016,00
STADSHYPOTEK	4,08%	2027-04-30	2 510 000,00	0,00	60 000,00	2 450 000,00
STADSHYPOTEK	2,57%	2027-09-01	1 349 779,00	0,00	23 924,00	1 325 855,00
STADSHYPOTEK	2,61%	2027-10-30	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
STADSHYPOTEK	2,74%	2027-12-30	1 267 000,00	0,00	25 340,00	1 241 660,00
STADSHYPOTEK	2,74%	2027-12-30	2 593 000,00	0,00	51 860,00	2 541 140,00
STADSHYPOTEK	2,74%	2027-12-30	4 242 400,00	0,00	0,00	4 242 400,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2026-01-30	3 520 450,00	0,00	77 800,00	3 442 650,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2026-01-30	4 585 278,00	0,00	101 332,00	4 483 946,00
STADSHYPOTEK	3,97%	2026-03-01	4 331 132,00	0,00	40 468,00	4 290 664,00
Summa			59 617 726,00	0,00	907 964,00	58 709 762,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 907 964 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 900 000 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 9 st lån i Stadshypotek om totalt 34 657 691 kr och lån i Swedbank om 7 728 000 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.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	928 948	66 405
Ej reskontraförda leverantörsskulder	67 575	88 408
Summa leverantörsskulder	996 523	154 813

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	248 407	0
Medlemmarnas reparationsfonder	1 144 181	1 139 682
Skuld för moms	-3 689	-3 932
Clearing	0	15 504
Summa övriga skulder	1 388 899	1 151 254

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	142 712	182 776
Upplupna driftskostnader	0	1 163
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	23 294	3 637
Upplupna revisionsarvoden	32 000	32 200
Skuld till samfälligheten Anderstorp	0	183 716
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 104 825	798 121
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 302 831	1 201 613

Not Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	61 192 000	61 192 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 19 maj 2026

Årsredovisningen undertecknas datum enligt digital signering

Erik Söderlund

Tony Lundmark

Ulla Ek

Britt-Inger Johansson

Kim Löfstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats datum enligt digital signering

Mimmi Lindgren
Auktoriserad revisor
Bright Norr AB

Wilhelm Oldenburg
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skellefteåhus nr 15

Org.nr 794700-3617

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skellefteåhus nr 15 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 2025-04-15 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 att utföra 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skellefteåhus nr 15 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 *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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 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.



Den dag som framgår av vår digitala underskrift

Bright Norr AB

Mimmi Lindgren
Auktoriserad revisor

Wilhelm Oldenburg
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578738610

Dokument

212015 Årsredovisning 2025 Huvuddokument 27 sidor Startades 2026-05-21 15:20:22 CEST (+0200) av André Söderlund (AS) Färdigställt 2026-05-22 14:48:23 CEST (+0200)	Bilaga att bo i brf.pdf Bilaga 1 5 sidor Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av André Söderlund (AS)
---	---

Initierare

André Söderlund (AS) Riksbyggen andre.soderlund@riksbyggen.se
--

Signerare

Erik Söderlund (ES) Personnummer 194705159335 eksoderland@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK SÖDERLUND" Signerade 2026-05-21 15:29:37 CEST (+0200)	Britt Inger Johansson (BIJ) Personnummer 195405228502 brittan01@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BRITT INGER JOHANSSON" Signerade 2026-05-21 17:28:41 CEST (+0200)
Tony Lundmark (TL) Personnummer 8002178658 tony_lundmark80@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TONY LUNDMARK" Signerade 2026-05-21 19:15:37 CEST (+0200)	Kim Löfstedt (KL) Personnummer 198406078553 kim.lofstedt@riksbyggen.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kim Johnnie Löfstedt" Signerade 2026-05-21 15:43:53 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578738610

Ulla Ek (UE)

Personnummer 6006258526

uek@skehus15.ac



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULLA EK"

Signerade 2026-05-21 16:14:47 CEST (+0200)

Wilhelm Oldenburg (WO)

Personnummer 197611018537

wilhelm.oldenburg@yahoo.com

+460768341464



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Wilhelm Oldenburg"

Signerade 2026-05-22 14:31:06 CEST (+0200)

Mimmi Lindgren (ML)

Personnummer 198906178580

mimmi.lindgren@brightab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mimmi Josefin Lindgren"

Signerade 2026-05-22 14:48:23 CEST (+0200)

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>

