

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RBF Skellefteåhus nr 3  
Org nr: 794700-1967





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 7  |
| Balansräkning.....          | 8  |
| Kassaflödesanalys.....      | 10 |
| Noter.....                  | 11 |

## Bilagor

Hållbarhetsredovisning

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skellefteåhus nr 3 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 852 139 kr.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1951-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-25.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå Kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 249 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 671 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Uranus 1 i Skellefteå Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 72 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1948-49. Fastighetens adress är Ö Nygatan 93-97 i Skellefteå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

|               |       |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 6 st  |
| 2 rum och kök | 39 st |
| 3 rum och kök | 11 st |
| 4 rum och kök | 16 st |

### Dessutom tillkommer

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Antal lokaler   | 24 st |
| Antal carports  | 38 st |
| Antal p-platser | 40 st |

Total bostadsarea 4 634 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 637 m<sup>2</sup>



|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 50 162 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 43 263 000 kr |

#### Föreningens väsentliga lokaltal

| Verksamhet       | Yta m <sup>2</sup> |
|------------------|--------------------|
| Brofood AB       | 126                |
| Malin Östlund AB | 34,5               |
| Pauls Blommor AB | 93                 |
| Gun Normark      | 98                 |

Intäkter från lokallhyror utgör ca 7,22 % av föreningens nettoomsättning.

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 97 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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 2026-04-08 och används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Under de kommande 30 åren visar föreningens underhållsplan en evig kostnad på 237 tkr/år ( 45 kr/m<sup>2</sup>). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 28 tkr (5 kr/m<sup>2</sup>). Att avsättningen är lägre än den rekommenderade beror på att föreningen har en stor underhållsfond samt att föreningen nu gått över till K3-regelverket som ger lägre användning av underhållsfonden.

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

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> |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Urban Hedström             | Ordförande         | 2027                                 |
| Cathrine Lind              | Ledamot            | 2027                                 |
| Jörgen Steinvall           | Ledamot            | 2027                                 |
| Mathias Norkvist           | Ledamot            | 2027                                 |
| Veronica Gustafsson        | Ledamot Riksbyggen |                                      |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Lennart Wink               | Suppleant      | 2027                                 |
| Ronny Pettersson           | 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                                 |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt stadgar, man har även bytt redovisningsregelverk från K2 till K3. Utöver det har man tagit upp ett nytt lån på 17 500 000 kr.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 90 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 92 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 724 kr/m<sup>2</sup>/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 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 72 bostadsrätter upplåtna (föregående år 72 st).

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning*                               | 4 256 | 3 955 | 3 736 | 3 511 | 3 499 |
| Resultat efter finansiella poster*             | 421   | 304   | 258   | 630   | 447   |
| Soliditet %*                                   | 28    | 71    | 65    | 62    | 71    |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 85    | 84    | 85    | 84    | 88    |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 792   | 733   | 695   | 676   | 676   |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 284   | 270   | 260   | 226   | 229   |
| Sparande kr/kvm*                               | 127   | 123   | 113   | 173   | 129   |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 3 742 | 441   | 617   | 296   | 296   |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 4 257 | 502   | 702   | 337   | 337   |
| Räntekänslighet %*                             | 5,4   | 0,7   | 1,0   | 0,5   | 0,5   |

\* 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.

### 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           | 99 785          | 6 562 196      | 833 558             | 304 343        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | 304 343             | −304 343       |
| Reservering underhållsfond        |                 | 28 000         | −28 000             |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | 0              | 0                   |                |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | 421 275        |
| Vid årets slut                    | 99 785          | 6 590 196      | 1 109 901           | 421 275        |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                                      | 1 137 901        |
| Årets resultat                                           | 421 275          |
| Årets fondreservering enligt stadgarna                   | −28 000          |
| <b>Summa</b>                                             | <b>1 531 176</b> |
| Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman: |                  |

Att balansera i ny räkning i kr

1 531 176

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                          |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                          |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                      | Not 2 | 4 255 538                | 3 955 098                |
| Övriga rörelseintäkter                               | Not 3 | 50 154                   | 80 240                   |
| <b>Summa</b>                                         |       | <b>4 305 692</b>         | <b>4 035 338</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                      | Not 4 | -2 313 997               | -2 454 250               |
| Övriga externa kostnader                             | Not 5 | -860 806                 | -815 931                 |
| Personalkostnader                                    | Not 6 | -75 691                  | -70 960                  |
| Avskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar | Not 7 | -249 391                 | -335 330                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |       | <b>-3 499 885</b>        | <b>-3 676 471</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |       | <b>805 806</b>           | <b>358 867</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                            |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     | Not 8 | 14 046                   | 27 523                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | Not 9 | -398 577                 | -82 047                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |       | <b>-384 531</b>          | <b>-54 524</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |       | <b>421 275</b>           | <b>304 343</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                |       | <b>421 275</b>           | <b>304 343</b>           |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 10 | 8 430 920  | 8 673 556  |
| Inventarier, verktyg och installationer      | Not 11 | 0          | 6 754      |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott  | Not 12 | 17 208 264 | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 25 639 184 | 8 680 311  |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |            |            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       |        | 172 000    | 172 000    |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 172 000    | 172 000    |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 25 811 184 | 8 852 311  |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar          |        | 28 707     | 12 609     |
| Övriga fordringar                            |        | 93 716     | 102 413    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | 293 218    | 206 626    |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 415 642    | 321 649    |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               | Not 13 | 2 994 494  | 1 796 538  |
| Summa kassa och bank                         |        | 2 994 494  | 1 796 538  |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 3 410 136  | 2 118 187  |
| Summa tillgångar                             |        | 29 221 320 | 10 970 498 |



# 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                                 | 99 785                      | 99 785                      |
| Fond för yttre underhåll                        | 6 590 196                   | 6 562 196                   |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      | <strong>6 689 981</strong>  | <strong>6 661 981</strong>  |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |                             |                             |
| Balanserat resultat                             | 1 109 901                   | 833 558                     |
| Årets resultat                                  | 421 275                     | 304 343                     |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       | <strong>1 531 176</strong>  | <strong>1 137 901</strong>  |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             | <strong>8 221 157</strong>  | <strong>7 799 882</strong>  |
| <strong>SKULDER</strong>                        |                             |                             |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 14                      | 0                           |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     | <strong>12 027 242</strong> | <strong>0</strong>          |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 14                      | 2 325 224                   |
| Leverantörsskulder                              | 482 274                     | 134 601                     |
| Övriga skulder                                  | 221 036                     | 124 655                     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 571 718                     | 586 136                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     | <strong>8 972 921</strong>  | <strong>3 170 616</strong>  |
| <strong>Summa eget kapital och skulder</strong> | <strong>29 221 320</strong> | <strong>10 970 498</strong> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2025/2025                    | 2024/2024                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                              |                            |
| Rörelseresultat                                                                               | 805 806                      | 358 867                    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                              |                            |
| Avskrivningar                                                                                 | 249 391                      | 335 330                    |
|                                                                                               | <strong>1 055 197</strong>   | <strong>694 198</strong>   |
| Erhållen ränta                                                                                | 14 046                       | 27 523                     |
| Erlagd ränta                                                                                  | -394 916                     | -91 092                    |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>674 326</strong>     | <strong>630 628</strong>   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                              |                            |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | -93 993                      | 376 077                    |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | 425 977                      | 9 336                      |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>1 006 310</strong>   | <strong>1 016 041</strong> |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                              |                            |
| Investeringar i pågående byggnation                                                           | -17 208 264                  | 0                          |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>-17 208 264</strong> | <strong>0</strong>         |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                              |                            |
| Amortering av lån                                                                             | -100 090                     | -926 502                   |
| Upptagna lån                                                                                  | 17 500 000                   | 0                          |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>17 399 910</strong>  | <strong>-926 502</strong>  |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                              |                            |
| Årets kassaflöde                                                                              | 1 197 956                    | 89 539                     |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 1 796 538                    | 1 706 999                  |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 2 994 494                    | 1 796 538                  |
| Kassa och Bank BR                                                                             | 2 994 494                    | 1 796 538                  |

---

# 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.

Detta är första året föreningen redovisar enligt K3-regelverket. Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. §5 fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen för 2024 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående årsredovisning.

## 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 |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Balkong               | Linjär              | 100      |
| El                    | Linjär              | 50       |
| Entrépartier          | Linjär              | 50       |
| Fasad                 | Linjär              | 50       |
| Fönster               | Linjär              | 50       |
| Inre ytskikt          | Linjär              | 20       |
| Stomme & grund        | Linjär              | 120      |
| Tvättstuga            | Linjär              | 20       |
| Vatten & avlopp       | Linjär              | 50       |
| Värmesystem           | Linjär              | 80       |
| Installationer        | Linjär              | 5-15     |
| Inventarier & verktyg | Linjär              | 5        |
| Markanläggningar      | Linjär              | 10-40    |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

### Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 3 359 652                | 3 054 237                |
| Hyror, lokaler                         | 307 163                  | 303 075                  |
| Hyror, p-platser                       | 227 370                  | 202 560                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler    | -4 518                   | -3 090                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser  | -12 045                  | -5 760                   |
| Rabatter                               | -1 920                   | 0                        |
| Elavgifter                             | 155 027                  | 169 884                  |
| Kabel-tv-avgifter                      | 178 260                  | 178 260                  |
| Övriga ersättningar                    | 46 557                   | 55 933                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -9                       | 0                        |
| <b>Summa nettoomsättning</b>           | <b>4 255 538</b>         | <b>3 955 098</b>         |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter              | 50 154                   | 80 240                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>50 154</b>            | <b>80 240</b>            |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | 0                        | -7 516                   |
| Reparationer                         | -96 852                  | -305 930                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -141 948                 | -131 990                 |
| Försäkringspremier                   | -86 557                  | -77 282                  |
| Kabel- och digital-TV                | -91 876                  | -91 114                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 2 600                    | 900                      |
| Serviceavtal                         | -3 300                   | -3 161                   |
| Obligatoriska besiktningar           | -4 548                   | 0                        |
| Bevakningskostnader                  | -3 047                   | 0                        |
| Snö- och halkbekämpning              | -121 970                 | -219 211                 |
| Förbrukningsinventarier              | -22 868                  | -1 738                   |
| Fordons- och maskinkostnader         | -5 035                   | 0                        |
| Vatten                               | -446 351                 | -377 865                 |
| Fastighetsel                         | -303 390                 | -310 415                 |
| Uppvärmning                          | -747 842                 | -737 327                 |
| Sophantering och återvinning         | -217 687                 | -191 601                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -23 328                  | 0                        |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-2 313 997</b>        | <b>-2 454 250</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -651 724                 | -622 108                 |
| IT-kostnader                               | -97 499                  | -96 216                  |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -22 500                  | -37 500                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -60 121                  | -30 870                  |
| Kreditupplysningar                         | -1 362                   | -237                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -14 331                  | -19 769                  |
| Representation                             | -3 805                   | 0                        |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -6 048                   | -6 048                   |
| Bankkostnader                              | -3 070                   | -3 184                   |
| Övriga externa kostnader                   | -347                     | 0                        |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-860 806</b>          | <b>-815 931</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                | -43 000                  | -43 000                  |
| Sammanträdesarvoden            | -19 000                  | -15 000                  |
| Sociala kostnader              | -13 691                  | -12 960                  |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-75 691</b>           | <b>-70 960</b>           |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -129 337                 | -105 961                 |
| Avskrivning Markanläggningar                                   | -113 299                 | -132 620                 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                            | 0                        | -85 995                  |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                           | -6 754                   | -10 754                  |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-249 391</b>          | <b>-335 330</b>          |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 12 436                   | 18 788                   |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 349                      | 31                       |
| Övriga ränteintäkter                                          | 1 261                    | 8 704                    |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>14 046</b>            | <b>27 523</b>            |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -233 519                 | -81 731                  |
| Övriga räntekostnader                                   | -647                     | -316                     |
| Övriga finansiella kostnader                            | -164 410                 | 0                        |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-398 577</b>          | <b>-82 047</b>           |

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

|                                                                          | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                                  |                    |                    |
| Byggnader                                                                | 11 399 656         | 11 399 656         |
| Mark                                                                     | 224 290            | 224 290            |
| Tillkommande utgifter                                                    | 4 382 535          | 4 382 535          |
| Markanläggning                                                           | 4 086 834          | 4 086 834          |
|                                                                          | <b>20 093 315</b>  | <b>20 093 315</b>  |
| <br><b>Omklassificering av tillgång byte av regelverk, K3</b>            |                    |                    |
| Byggnader                                                                | 4 382 535          | 0                  |
| Omföring tillkommande utgifter                                           | -4 382 535         | 0                  |
|                                                                          | 0                  | 0                  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>                            | <b>20 093 315</b>  | <b>20 093 315</b>  |
| <br><b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>                        |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                                  |                    |                    |
| Byggnader                                                                | -6 735 911         | -6 629 950         |
| Tillkommande utgifter                                                    | -3 889 240         | -3 803 245         |
| Markanläggningar                                                         | -794 609           | -661 989           |
|                                                                          | <b>-11 419 760</b> | <b>-11 095 183</b> |
| <br><b>Årets omklassificering av avskrivningar byte av regelverk, K3</b> |                    |                    |
| Omfördelning avskrivning byggnader                                       | 3 889 240          | 0                  |
| Omfördelning avskrivning tillkommande utgifter                           | -3 889 240         | 0                  |
|                                                                          | 0                  | 0                  |
| <br><b>Årets avskrivningar</b>                                           |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                                              | -129 337           | -105 961           |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                                  | 0                  | -85 995            |
| Årets avskrivning markanläggningar                                       | -113 299           | -132 620           |
|                                                                          | <b>-242 636</b>    | <b>-324 576</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>                   | <b>-11 662 396</b> | <b>-11 419 760</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>                              | <b>8 430 920</b>   | <b>8 673 556</b>   |
| <b>Varav</b>                                                             |                    |                    |
| Byggnader                                                                | 5 027 703          | 4 663 745          |
| Mark                                                                     | 224 290            | 224 290            |
| Tillkommande utgifter                                                    | 0                  | 493 295            |
| Markanläggningar                                                         | 3 178 926          | 3 292 226          |



**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 48 400 000 | 41 800 000 |
| Lokaler  | 1 762 000  | 1 463 000  |

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>50 162 000</b> | <b>43 263 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>39 169 000</i> | <i>32 959 000</i> |
| <i>varav mark</i>            | <i>10 993 000</i> | <i>10 304 000</i> |

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

|                                               | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                |                |
| Inventarier och verktyg                       | 226 357        | 226 357        |
| Installationer                                | 555 572        | 555 572        |
|                                               | <b>781 929</b> | <b>781 929</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>781 929</b> | <b>781 929</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|                         |                 |                 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Inventarier och verktyg | -219 602        | -208 848        |
| Installationer          | -555 572        | -555 572        |
|                         | <b>-775 175</b> | <b>-764 420</b> |

**Årets avskrivningar**

|                         |               |                |
|-------------------------|---------------|----------------|
| Inventarier och verktyg | -6 754        | -10 754        |
| Installationer          | 0             | 0              |
|                         | <b>-6 754</b> | <b>-10 754</b> |

**Akkumulerade avskrivningar**

|                         |          |          |
|-------------------------|----------|----------|
| Inventarier och verktyg | -226 356 | -219 603 |
| Installationer          | -555 572 | -555 572 |

|                                                        |                 |                 |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-781 929</b> | <b>-775 175</b> |
| Restvärde enligt plan vid årets slut                   | <b>0</b>        | <b>6 754</b>    |

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

|                            | 2025-12-31        | 2024-12-31 |
|----------------------------|-------------------|------------|
| <b>Vid årets början</b>    |                   |            |
| Tak & ventilationsprojekt  | 0                 | 0          |
| <b>Årets anskaffningar</b> |                   |            |
| Tak & ventilationsprojekt  | 17 208 264        | 0          |
| <b>Vid årets slut</b>      | <b>17 208 264</b> | <b>0</b>   |

**Not 13 Kassa och bank**

|                             | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 915 579          | 688 513          |
| Transaktionskonto           | 2 078 916        | 1 108 025        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>2 994 494</b> | <b>1 796 538</b> |

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                     | 2025-12-31        | 2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------|-------------------|------------|
| Inteckningslån                                      | 19 725 134        | 2 325 224  |
| Nästa års amortering på skulder till kreditinstitut | –197 892          | –72 288    |
| Lån som omförhandlas                                | –7 500 000        | –2 252 936 |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>             | <b>12 027 242</b> | <b>0</b>   |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 2,63%      | 2026-06-01          | 0,00                | 6 000 000,00            | 0,00               | 6 000 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 2,75%      | 2026-01-07          | 1 500 000,00        | 0,00                    | 0,00               | 1 500 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 3,23%      | 2027-03-30          | 825 224,00          | 0,00                    | 77 590,00          | 747 634,00           |
| STADSHYPOTEK | 2,63%      | 2027-09-30          | 0,00                | 9 000 000,00            | 22 500,00          | 8 977 500,00         |
| STADSHYPOTEK | 2,77%      | 2027-12-01          | 0,00                | 2 500 000,00            | 0,00               | 2 500 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>2 325 224,00</b> | <b>17 500 000,00</b>    | <b>100 090,00</b>  | <b>19 725 134,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 197 892 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 197 892 kr årligen

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån 6000 000 kr och 1 500 000 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 Ställda säkerheter**

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 19 769 000 | 10 485 300 |

**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 20 april 2026

Årsredovisningen undertecknas

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Urban Hedström,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Cathrine Lind,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jörgen Steinvall,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mathias Norkvist,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Veronica Gustafsson,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Bright Norr AB

---

Mimmi Lindgren  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skellefteåhus nr 3**

Org.nr 794700-1967

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skellefteåhus nr 3 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 2025-05-08 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.

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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 för LCE 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.

## 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 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557575886428

## Dokument

|                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Årsredovisning 2025 BRF Skellefteåhus nr 13_Inkl RB</p> <p>Huvuddokument</p> <p>23 sidor</p> <p>Startades 2026-04-20 14:36:25 CEST (+0200) av Lotta Lavin (LL)</p> <p>Färdigställt 2026-04-29 15:56:28 CEST (+0200)</p> | <p>Hållbarhetsredovisning.pdf</p> <p>Bilaga 1</p> <p>4 sidor</p> <p>Sammanfogad med huvuddokumentet</p> <p>Bifogad av Lotta Lavin (LL)</p> |
| <p>Bilagor.pdf</p> <p>Bilaga 2</p> <p>5 sidor</p> <p>Sammanfogad med huvuddokumentet</p> <p>Bifogad av Lotta Lavin (LL)</p>                                                                                                |                                                                                                                                            |

## Initierare

|                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------|
| <p>Lotta Lavin (LL)</p> <p>Riksbyggen</p> <p>lotta.lavin@riksbyggen.se</p> |
|----------------------------------------------------------------------------|

## Signerare

|                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Urban Hedström (UH)</p> <p>urbanhedstrom@gmail.com</p> <div></div> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "URBAN HEDSTRÖM"</p> <p>Signerade 2026-04-20 15:14:20 CEST (+0200)</p> | <p>Cathrine Lind (CL)</p> <p>catlind.97@gmail.com</p> <div></div> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Cathrine Lind"</p> <p>Signerade 2026-04-21 10:51:30 CEST (+0200)</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557575886428

Jörgen Steinvall (JS)  
steinvall.jorgen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Jörgen Steinvall"  
Signerade 2026-04-29 13:41:59 CEST (+0200)

Mathias Norkvist (MN)  
mathias.norqvist@dekra.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATHIAS NORKVIST"  
Signerade 2026-04-20 15:50:46 CEST (+0200)

Veronica Gustafsson (VG)  
veronica.gustafsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva  
Maria Veronica Gustafsson"  
Signerade 2026-04-20 15:13:33 CEST (+0200)

Mimmi Lindgren (ML)  
mimmi.lindgren@brightab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Mimmi Josefin Lindgren"  
Signerade 2026-04-29 15:56:28 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>



# Hållbarhetsredovisning 2025

RBF Skellefteåhus 3 (794700-1967)

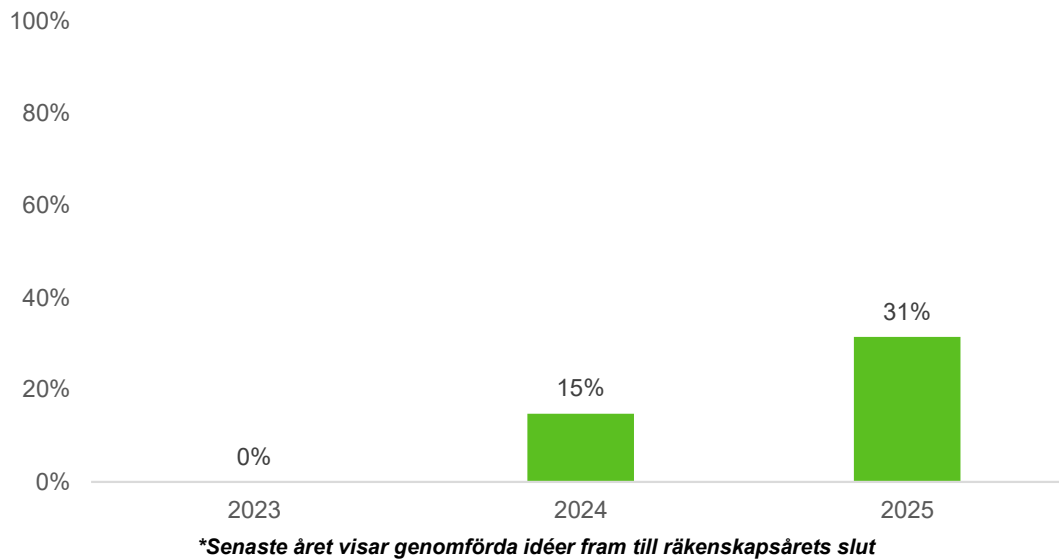


## Hållbarhetsidéer

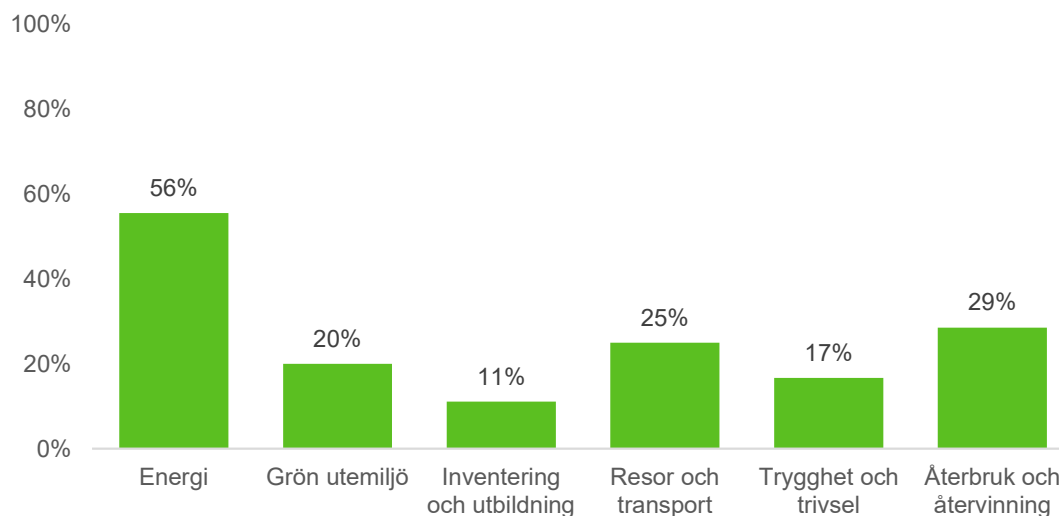
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Skellefteåhus 3 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

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

### Total andel genomförda hållbarhetsidéer



### Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 31% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 19%

## Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2025

### Energi

- ✓ Övervakat driften
- ✓ Jämnat ut temperaturskillnader
- ✓ Kontrollerat termostatventilers funktion
- ✓ Minskat onödig energianvändning
- ✓ Återvunnit ventilationsvärme
- ✓ Installerat avluftare och avgasare
- ✓ Sparat energi med AI-teknik
- Bytt ljuskällor inomhus
- Bytt ut gammal tvättutrustning
- Bytt ljuskällor utomhus

### Resor och transport

Installerat laddstation för elbilar

### Återbruk och återvinning

Förbättrat källsorteringsrummet  
Skapat en prylhylla

### Grön utemiljö

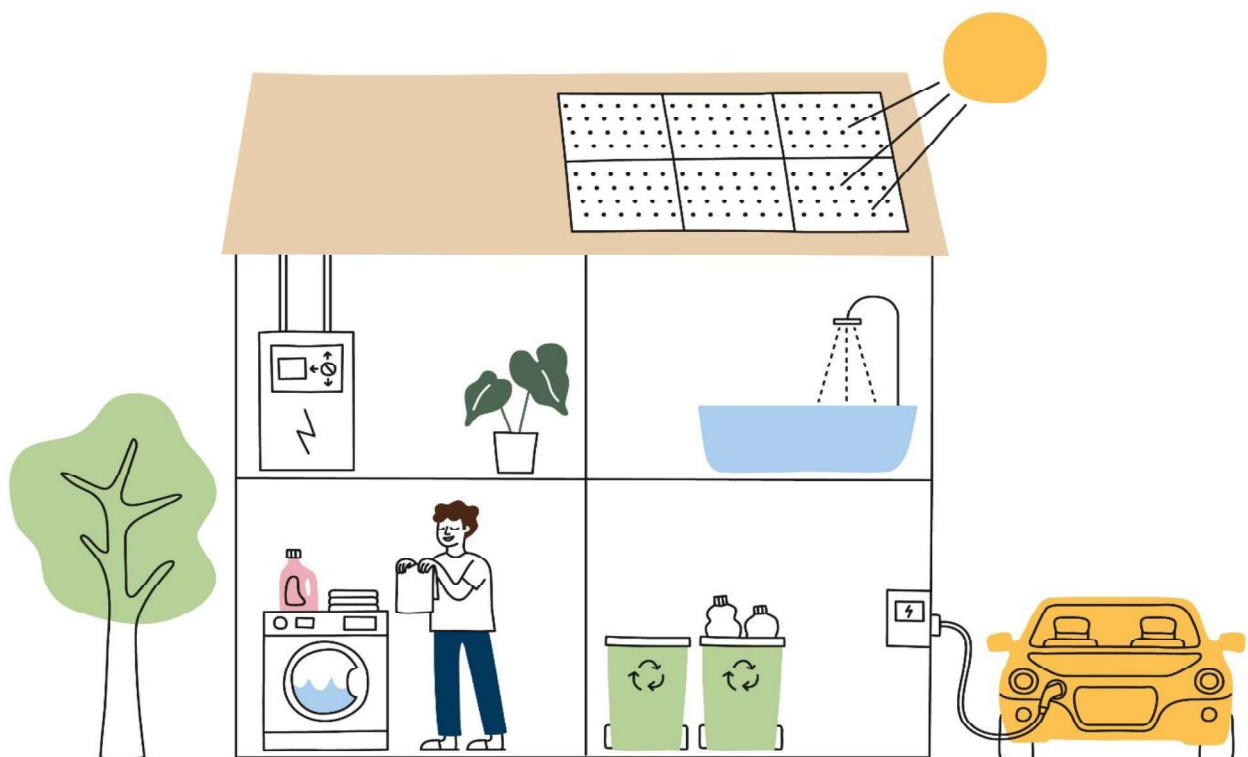
Planterat träd  
Växter som blommar hela säsongen

### Trygghet och trivsel

- ✓ Välkomnat nya medlemmar

### Inventering och utbildning

- ✓ Utvecklat styrelsen



## **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>

## **Styrelsens ord om hållbarhetsarbetet i föreningen**

Skellefteåhus 3 jobbar för hållbarhet i vår förening. Genom att lyssna på våra medlemmars nya idéer och lösningar kan vi i styrelsen skapa en framtid som är bättre för alla och skapar ett hållbart boende.

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# RBF Skellefteåhus 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skellefteåhus 3 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)

