

# Årsredovisning

RBF Skellefteåhus nr 12  
Org nr: 794700-1942

2024-07-01 – 2025-06-30





# GLIMTAR FRÅN STYRELSEN

En omvälvande tid – budgetåret 2024/2025

Skellefteå snabba expansionstakt, som påverkat inflyttning, samhällsservice och industri, tvärbromsade i mars 2025 då Northvolts konkurs var ett faktum. Många som flyttat till kommunen hade sålt sina bohag runt om i världen för en ny framtid i Skellefteå. De familjer som köpt bostad hade fått betala till priser som ökat kraftigt under inflyttningens mest expansiva fas.

De kritiska händelserna med Northvolt våren 2025 innebar, bland mycket annat, att försäljning av bostäder nästan stått stilla och att försäljning skett till priser, långt under inköpspris. Det har också inneburit att hyresrätter stått tomma. Färdigställandet av de nya hyreshusen på Krongatan har tagit tid och ägandet av dessa hus har gått över till Skellefteå Kommuns fastighetsbolag, Skebo.

De sista årens lågkonjunktur som pressat upp kostnader, räntor, matpriser osv har förstas även påverkat vår bostadsförening på Moröhöjden. Men med ekonomer som hanterat lån på ett klokt sätt och ett långsiktigt arbete med investeringar, service och underhåll i föreningens bestånd så har större negativa konsekvenser kunnat undvikas.

När det gäller arbeten och projekt under året så kan följande nämnas:

- Avslutning av etapp 1 (Krongatan) i energiprojektet
- Installation av optisk fiber till samtliga 398 lägenheter samt vaktmästeriet
- Ny takbeläggning på delar av Myntgatan
- Genomförande av etapp 2 i energiprojektet på Myntgatan. Avslutas i övergången mellan detta budgetår och nästa.
- Beslut att slå ihop fas 3 och 4 i energiprojektet med erfarenheter från fas 1 och 2 samt ekonomiska fördelar. Projektet startades i slutet av budgetåret.

Efter denna korta beskrivning av budgetåret vill jag rikta ett stort tack till samtliga deltagare i styrelsen för delaktighet, engagemang och tålamod i arbetet för medlemmarnas och föreningens bästa. Tack även till er som arrangerar hockeyvisningar med café, bridgeträffar och annat som piggar upp oss på olika sätt och skapar viktiga sociala mötesplatser.

Tack!  
Anders Andersson  
Ordförande

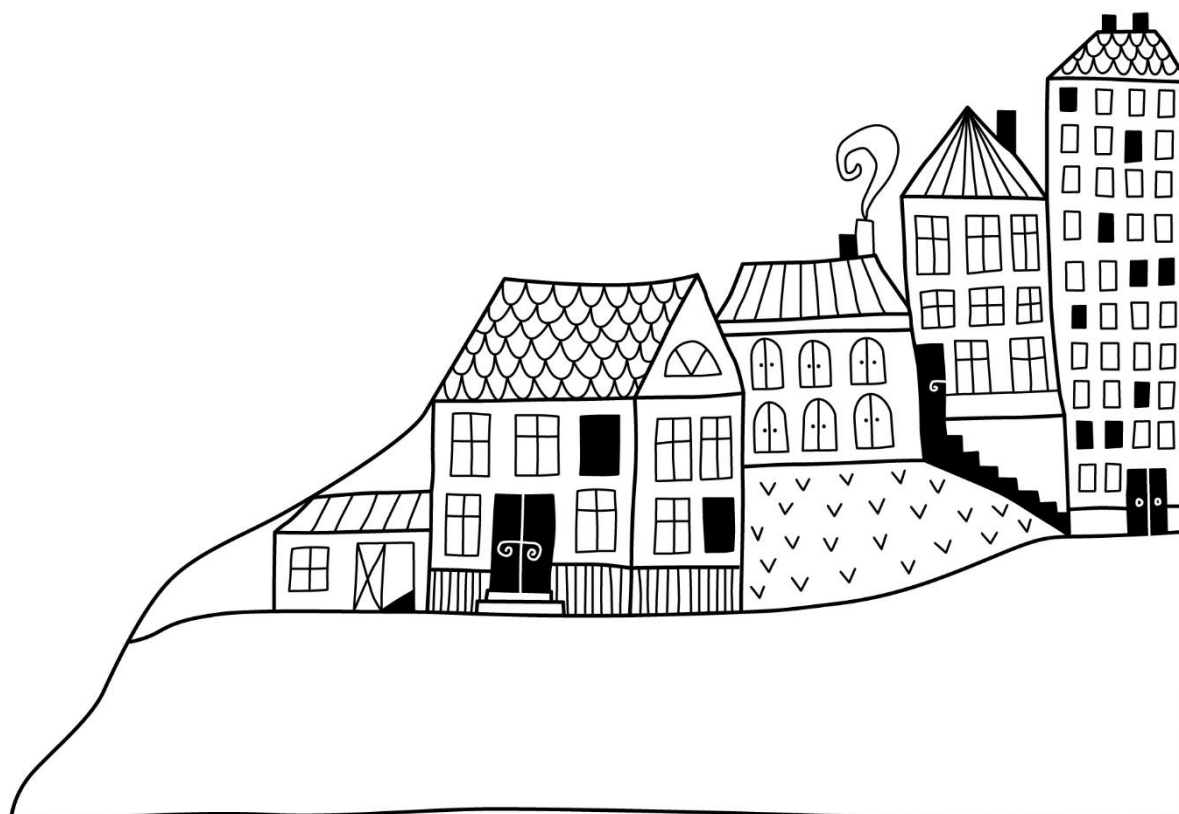
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skellefteåhus nr 12  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-  
06-30

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 1965-03-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-07-20 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-08.

Kommande verksamhetsår har föreningen 6 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 183% till 119%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 662 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 7 996 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 215 m<sup>2</sup>.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna;

Myntet 2, Myntgatan 1,3,5 med byggnadsår 1968-1969.

Myntet 3, Myntgatan 3,5 med byggnadsår 1967-1968.

Myntet 4, Myntgatan 5 med byggnadsår 1966-1967.

Myntet 5, Myntgatan 7, Gruvgatan 24-30 med byggnadsår 1966-1967.

Kannan 1, Krongatan 2-30 med byggnadsår 1967-1968.

Skellefteå 6:15, Krongatan 1 med byggnadsår 1966.

Samtliga fastigheter är belägna i Skellefteå kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Fastighetsförsäkringen innehåller en ansvarsförsäkringsdel för styrelsen.

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

## Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
35	125	189	41	8	398

## Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser	Garage	Carport
174	82	197	181

Bostäder bostadsrätt 29 512 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 4 000 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 331 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 289 109 000 kr

## Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
ICA Moröhallen	1 165	2026-10-31

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerbotten Norra. 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 557 tkr och planerat underhåll för 59 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 under våren 2025 och visar på ett underhållsbehov på 636 tkr per år för de närmaste 30 åren. Med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade avsättningen 301 tkr per år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 301 tkr (9 kr/m<sup>2</sup>).

## Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, tvättmaskin	43 478
Installationer, nödmodul Ica	8 283
Huskropp utvändigt, målning	7 233

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>
Anders Andersson	Ordförande	2026
Katarina Lundström	Sekreterare	2025
Joel Lindström	Vice ordförande	2026
Pål Bäckman	Ledamot	2025
Roger Andersson	Ledamot	2025
Anneli Söderström	Ledamot	2026
Lisa Lindberg	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Alfons Söderberg	Suppleant	2025
Bert Hägglund	Suppleant	2026
Johan Jonsson	Suppleant	2026
Ola Theander	Suppleant	2025

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bright Norr AB	Auktoriserad revisor	2025
Kjell Brodin	Förtroendevald revisor	2025

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ann-Britt Brännström	2025

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>	
Rickard Burman	Sammanställande	2025
Roger Boman		2025

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gått över från K2 till K3. I övrigt 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 509 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 36 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 31 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 514 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-07-01 då avgifterna höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2025-07-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 689 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 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 29 st.)

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	25 795	23 682	22 467	21 790	21 616
Resultat efter finansiella poster	4 334	2 942	3 025	4 346	-1 409
Soliditet %	17	17	12	9	5
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	88	89	90	90	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	766	717	688	670	664
Energikostnad kr/kvm	195	207	192	173	172
Sparande kr/kvm	240	214	218	229	214
Skuldsättning kr/kvm	3 212	2 658	2 545	2 598	2 647
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 647	3 018	2 907	2 968	3 023
Räntekänslighet %	4,7	4,2	4,2	4,4	4,5

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. Tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning har ändrats fr.o.m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31, ändringen omfattar även jämförelseår och samtliga år i fleröversikten. Se vidare förklaring under not 1

### 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. Här ingår elavgift, uppvärmningsavgift och balkongavgift.

### 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	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 585 349	4 209 345	8 885 656	1 863 760	2 942 269
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 942 269	-2 942 269
Reservering underhållsfond			301 000	-301 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-58 994	58 994	
Årets resultat					4 334 316
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 585 349</b>	<b>4 209 345</b>	<b>9 127 662</b>	<b>4 564 023</b>	<b>4 334 316</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 806 029
Årets resultat	4 334 316
Årets fondreservering enligt stadgarna	-301 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	58 994
<b>Summa</b>	<b>8 898 339</b>

Styrelsen  
föreslår följande  
disposition till  
årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**8 898 339**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	25 794 520	23 681 534
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 930	14 696
<b>Summa</b>		<b>25 846 450</b>	<b>23 696 230</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-10 863 754	-12 098 938
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 428 397	-2 360 035
Personalkostnader	Not 6	-2 148 825	-1 998 698
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 661 593	-2 953 944
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-19 102 570</b>	<b>-19 411 616</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 743 880</b>	<b>4 284 615</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	27 298	98 737
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 436 862	-1 441 083
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 409 565</b>	<b>-1 342 346</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 334 316</b>	<b>2 942 269</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 334 316</b>	<b>2 942 269</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	99 618 312	88 741 436
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	438 478	629 192
Pågående ny- och ombyggnation	Not 12	27 800 000	10 831 540
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>127 856 790</b>	<b>100 202 168</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	594 000	594 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>594 000</b>	<b>594 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>128 450 790</b>	<b>100 796 168</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		34 688	8 668
Övriga fordringar		32 632	897 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		963 627	856 131
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 030 947</b>	<b>1 762 714</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		7 349 596	12 448 602
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 349 596</b>	<b>12 448 602</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 380 543</b>	<b>14 211 316</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>136 831 333</b>	<b>115 007 484</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	5 794 694	5 794 694	
Fond för yttre underhåll	9 127 662	8 885 656	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>14 922 356</strong>	<strong>14 680 350</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	4 564 023	1 863 760	
Årets resultat	4 334 316	2 942 269	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>8 898 339</strong>	<strong>4 806 029</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>23 820 695</strong>	<strong>19 486 379</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	79 906 761	50 028 288
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>79 906 761</strong>	<strong>50 028 288</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	27 720 251	39 031 720
Leverantörsskulder		1 807 154	2 899 964
Skatteskulder		105 044	43 698
Övriga skulder		553 532	508 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 917 896	3 008 991
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>33 103 877</strong>	<strong>45 492 817</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>136 831 333</strong>	<strong>115 007 484</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	6 743 880	4 284 615
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 661 593	2 953 944
	<strong>10 405 474</strong>	<strong>7 238 559</strong>
Erhållen ränta	-7 210	95 611
Erlagd ränta	-2 311 836	-1 423 449
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>8 086 428</strong>	<strong>5 910 721</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	833 863	-142 843
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 270 085	1 527 116
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>7 650 205</strong>	<strong>7 294 993</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i byggnader och mark	-14 347 755	-498 100
Omfört från pågående till byggnad och mark	10 831 540	0
Investeringar i pågående byggnation	-27 800 000	-10 831 540
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>-31 316 215</strong>	<strong>-11 329 640</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-1 432 996	-1 223 340
Upptagna lån	20 000 000	5 000 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	4 290 000
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>18 567 004</strong>	<strong>8 066 660</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	-5 099 006	4 032 013
Likvida medel vid årets början	12 448 602	8 416 589
Likvida medel vid årets slut	7 349 596	12 448 602

---

# 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.

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 2023-2024 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället 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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Pågående ombyggnad

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

## Värderingsprinciper m.m.

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

## Fordringar

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

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

## Materiella anläggningstillgångar

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad, balkonger	Komponent	50
Byggnad, dörrar	Komponent	40
Byggnad, elinstallationer	Komponent	34
Byggnad, entrépartier	Komponent	34
Byggnad, fasad	Komponent	32
Byggnad, fönster	Komponent	44
Byggnad, hyresgäst Anpassning	Komponent	28
Byggnad, inre ytskikt	Komponent	21
Byggnad, stomme	Komponent	100
Byggnad, tak	Komponent	24
Byggnad, tvättstugeutrustning	Komponent	20
Byggnad, vatten och avlopp	Komponent	44
Byggnad, ventilation	Komponent	16
Byggnad, värmesystem	Komponent	38
Installationer	Linjär	5-10
Inventarier och verktyg	Linjär	3-15
Markanläggningar	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	20 336 161	18 793 156
Hyror, lokaler	1 139 126	1 025 888
Hyror, garage	934 895	699 540
Hyror, p-platser	679 025	527 453
Hyror, övriga	157 179	126 931
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 969	23 865
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 765	-1 020
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-36 600	-18 710
Bränsleavgifter, bostäder	114 071	77 571
Elavgifter	679 341	669 840
Övriga avgifter	250	0
Balkonginglasning	1 624 440	1 618 420
Övriga ersättningar	158 711	133 000
Fakturerade kostnader	13 655	5 600
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>25 794 520</b>	<b>23 681 534</b>

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	51 930	14 696
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>51 930</b>	<b>14 696</b>

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.



**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Underhåll	-58 994	-1 263 038
Reparationer	-557 061	-440 509
Självrisk	-13 921	-38 579
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-812 152	-746 570
Försäkringspremier	-434 552	-378 269
Kabel- och digital-TV	-512 109	-516 965
Pcb/Radonsanering	-24 500	0
Återbäring från Riksbyggen	5 900	1 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 478	-6 934
Serviceavtal	-69 216	-71 911
Sotning	-5 847	0
Obligatoriska besiktningar	-12 561	0
Bevakningskostnader	-27 449	-69 824
Snö- och halkbekämpning	-11 232	-31 061
Förbrukningsinventarier	-138 059	-135 270
Fordons- och maskinkostnader	-188 030	-232 882
Vatten	-1 923 948	-1 825 863
Fastighetsel	-1 699 300	-2 070 905
Uppvärmning	-2 927 886	-3 037 951
Sophantering och återvinning	-958 786	-814 590
Förvaltningsarvode drift	-483 573	-419 717
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-10 863 754</b>	<b>-12 098 938</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 832 818	-1 766 200
Hyra inventarier & verktyg	0	-2 317
IT-kostnader	-371 660	-329 700
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-50 875
Övriga försäljningskostnader	-1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	-39 677	-54 496
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-65 896	-70 842
Telefon och porto	-18 907	-18 475
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	0
Medlems- och föreningsavgifter	-43 456	-9 785
Konsultarvoden	0	-11 225
Bankkostnader	-11 687	-11 412
Övriga externa kostnader	-18 235	-34 708
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 428 397</b>	<b>-2 360 035</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	-1 202 665	-1 128 698
Uttagsskatt	-320 949	-299 425
Styrelsearvoden	-125 300	-30 000
Sammanträdesarvoden	0	-70 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-5 000
Pensionskostnader	-51 211	0
Övriga personalkostnader	-16 484	-31 995
Sociala kostnader	-427 217	-432 781
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-2 148 825</b>	<b>-1 998 698</b>

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-2 961 992	-402 357
Avskrivning Markanläggningar	-508 887	-483 745
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-1 874 759
Avskrivning Maskiner och inventarier	-165 430	-167 799
Avskrivning Installationer	-25 284	-25 284
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-3 661 593</b>	<b>-2 953 944</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Ränteintäkter från bankkonton	13 061	79 920
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	691	388
Övriga ränteintäkter	13 545	18 429
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>27 298</b>	<b>98 737</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-2 103 652	-1 338 956
Övriga räntekostnader	-195	-752
Övriga finansiella kostnader	-333 015	-101 375
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-2 436 862</b>	<b>-1 441 083</b>



**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader*	136 367 091	33 360 603
Mark	1 513 100	1 513 100
Standardförbättringar*	0	97 405 654
Markanläggning	11 712 301	10 329 554
Markinventarier	700 000	700 000
	<b>150 292 492</b>	<b>143 308 911</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	14 347 755	5 600 833
Markanläggning	0	1 382 747
	<b>14 347 755</b>	<b>6 983 580</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>164 640 247</b>	<b>150 292 491</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader*	-57 368 480	-18 070 106
Standardförbättringar*	0	-37 021 259
Markanläggningar	-3 482 576	-2 998 831
Markinventarier	-700 000	-700 000
	<b>-61 551 056</b>	<b>-58 790 196</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader*	-2 961 992	-402 357
Årets avskrivning standardförbättringar*	0	-1 874 759
Årets avskrivning markanläggningar	-508 887	-483 745
	<b>-3 470 879</b>	<b>-2 760 861</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-65 021 935</b>	<b>-61 551 057</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>99 618 311</b>	<b>88 741 435</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader*	90 384 373	20 488 974
Mark	1 513 100	1 513 100
Standardförbättringar*	0	58 509 636
Markanläggningar	7 720 838	8 229 725

\*Tillkommande utgifter har i samband med övergången till K3 fördelats in i byggnadskomponenter.

## Taxeringsvärden

Bostäder	319 000 000	279 000 000
Lokaler	12 600 000	10 109 000

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>331 600 000</b>	<b>289 109 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>261 400 000</i>	<i>222 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>70 200 000</i>	<i>66 509 000</i>

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	3 454 741	3 454 741
Installationer	1 049 477	1 049 477
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>4 504 218</b>	<b>4 504 218</b>

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-2 885 851	-2 718 052
Installationer	-989 175	-963 891
	<b>-3 875 026</b>	<b>-3 681 943</b>

### Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-165 430	-167 799
Installationer	-25 284	-25 284
	<b>-190 714</b>	<b>-193 083</b>

### Ackumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-3 051 281	-2 885 851
Installationer	-1 014 459	-989 175
	<b>-4 065 740</b>	<b>-3 875 026</b>

### Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>438 478</b>	<b>629 192</b>
---	----------------	----------------

### Varav

Inventarier och verktyg	403 460	568 889
Installationer	35 018	60 303

## Not 12 Pågående ny- och ombyggnation

	2025-06-30	2024-06-30
Energiprojekt, Etapp 1	0	10 831 540
Energiprojekt, Etapp 2	22 300 000	0
Energiprojekt, Etapp 3	5 500 000	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>27 800 000</b>	<b>10 831 540</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2025-06-30	2024-06-30
Andra långfristiga fordringar	594 000	594 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>594 000</b>	<b>594 000</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	107 627 012	89 060 008
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 631 980	-1 306 476
	-26 088 271	-37 725 244
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>79 906 761</b>	<b>50 028 288</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,08%	2025-06-01	2 401 303,00	-2 376 291,00	25 012,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,91%	2025-06-30	2 503 680,00	-2 477 600,00	26 080,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,26%	2025-06-30	3 220 000,00	-3 150 000,00	70 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,83%	2025-09-30	3 009 532,00	0,00	30 868,00	2 978 664,00
STADSHYPOTEK	2,71%	2025-10-30	3 204 028,00	0,00	32 860,00	3 171 168,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2025-12-30	2 590 000,00	0,00	280 000,00	2 310 000,00
STADSHYPOTEK	2,62%	2026-01-30	0,00	8 000 000,00	40 000,00	7 960 000,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2026-06-01	2 127 289,00	0,00	22 872,00	2 104 417,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2026-06-01	8 260 950,00	0,00	85 164,00	8 175 786,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-09-30	3 250 142,00	0,00	33 420,00	3 216 722,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2026-10-30	3 900 000,00	0,00	40 000,00	3 860 000,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2026-10-30	3 900 000,00	0,00	40 000,00	3 860 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2026-12-01	1 950 000,00	0,00	20 000,00	1 930 000,00
STADSHYPOTEK	2,43%	2026-12-01	5 653 996,00	0,00	59 204,00	5 594 792,00
SWEDBANK	3,26%	2026-12-22	3 794 932,00	0,00	20 000,00	3 774 932,00
STADSHYPOTEK	3,89%	2027-04-30	4 431 164,00	0,00	45 216,00	4 385 948,00
STADSHYPOTEK	2,59%	2027-06-01	1 806 720,00	0,00	18 820,00	1 787 900,00
STADSHYPOTEK	3,66%	2027-06-01	3 253 299,00	0,00	33 480,00	3 219 819,00
STADSHYPOTEK	2,59%	2027-06-01	0,00	6 376 291,00	0,00	6 376 291,00
SWEDBANK	3,25%	2027-06-23	5 000 000,00	0,00	100 000,00	4 900 000,00
STADSHYPOTEK	2,55%	2027-09-30	5 115 000,00	0,00	110 000,00	5 005 000,00
STADSHYPOTEK	4,04%	2027-10-30	2 145 000,00	0,00	80 000,00	2 065 000,00
SWEDBANK	3,93%	2027-11-25	3 247 000,00	0,00	0,00	3 247 000,00
STADSHYPOTEK	2,68%	2027-12-01	0,00	8 000 000,00	80 000,00	7 920 000,00
STADSHYPOTEK	2,91%	2028-03-30	3 565 000,00	0,00	60 000,00	3 505 000,00
SWEDBANK	2,74%	2028-04-25	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,53%	2028-06-30	0,00	5 627 600,00	0,00	5 627 600,00
STADSHYPOTEK	3,12%	2028-12-30	2 730 973,00	0,00	80 000,00	2 650 973,00
<b>Summa</b>			<b>89 060 008,00</b>	<b>20 000 000,00</b>	<b>1 432 996,00</b>	<b>107 627 012,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 631 980 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi sex av Stadshypotekslånen om totalt 26 700 035kr exklusive kommande års amortering som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har som avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Företagsinteckning	111 513 300	94 880 500

### **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

Skellefteå, den dag som framgår av digital signatur

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anders Andersson

\_\_\_\_\_  
Katarina Lundström

\_\_\_\_\_  
Joel Lindström

\_\_\_\_\_  
Pål Bäckman

\_\_\_\_\_  
Anneli Söderström

\_\_\_\_\_  
Roger Andersson

\_\_\_\_\_  
Lisa Lindberg

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

\_\_\_\_\_  
Mimmi Lindgren, Bright Norr AB  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Kjell Brodin  
Förtroendevald revisor







## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Skellefteåhus nr 12

Org.nr 794700-1942

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Skellefteåhus nr 12 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-06-30 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 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 2023-07-01 – 2024-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-10-07 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en



väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Skellefteåhus nr 12 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 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

---

Kjell Brodin  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Document ID 09222115557560197674

## Dokument

Årsredovisning och RB 2024-2025 för sign  
Huvuddokument  
29 sidor  
Startades 2025-10-20 13:48:08 CEST (+0200) av Karin  
Jonsson (KJ)  
Färdigställt 2025-10-23 14:20:35 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerare

Anders Andersson (AA)  
Personnummer 6209207874  
anders.62a2@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eric  
Anders Andersson"  
Signerade 2025-10-20 22:23:11 CEST (+0200)

Katarina Lundström (KL)  
Personnummer 7104088583  
kattady71@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rut  
Maria Katarina Lundström"  
Signerade 2025-10-22 10:06:25 CEST (+0200)

Joel Lindström (JL)  
Personnummer 198804098591  
joel@bredviken.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOEL  
LINDSTRÖM"  
Signerade 2025-10-20 20:26:55 CEST (+0200)

Pål Bäckman (PB)  
Personnummer 198006198512  
holdem.se@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål  
Johan Bäckman"  
Signerade 2025-10-20 14:57:37 CEST (+0200)



# Verifikat

Document ID 09222115557560197674

Anneli Söderström (AS)  
Personnummer 196412188580  
anneli.soderstrom@tyrens.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNELI SÖDERSTRÖM"  
Signerade 2025-10-20 13:58:22 CEST (+0200)

Roger Andersson (RA)  
Personnummer 195403027831  
roger.and@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ROGER ANDERSSON"  
Signerade 2025-10-21 08:57:59 CEST (+0200)

Lisa Lindberg (LL)  
Personnummer 8406238520  
lisa.lindberg@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LISA  
LINDBERG"  
Signerade 2025-10-20 15:07:11 CEST (+0200)

Kjell Brodin (KB)  
Personnummer 194902238577  
kjell.g.brodin@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KJELL BRODIN"  
Signerade 2025-10-22 10:50:53 CEST (+0200)

Mimmi Lindgren (ML)  
Bright Norr AB  
Personnummer 198906178580  
mimmi.lindgren@brightab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Mimmi Josefin Lindgren"  
Signerade 2025-10-23 14:20:35 CEST (+0200)



# Verifikat

Document ID 09222115557560197674

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>





---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# RBF Skellefteåhus nr12

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skellefteåhus nr 12 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)



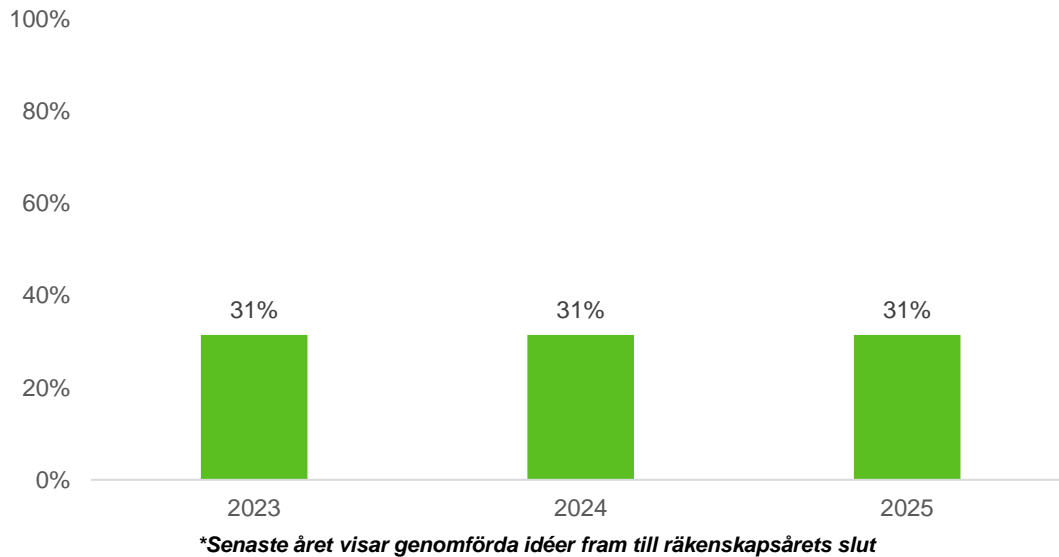


## Hållbarhetsidéer

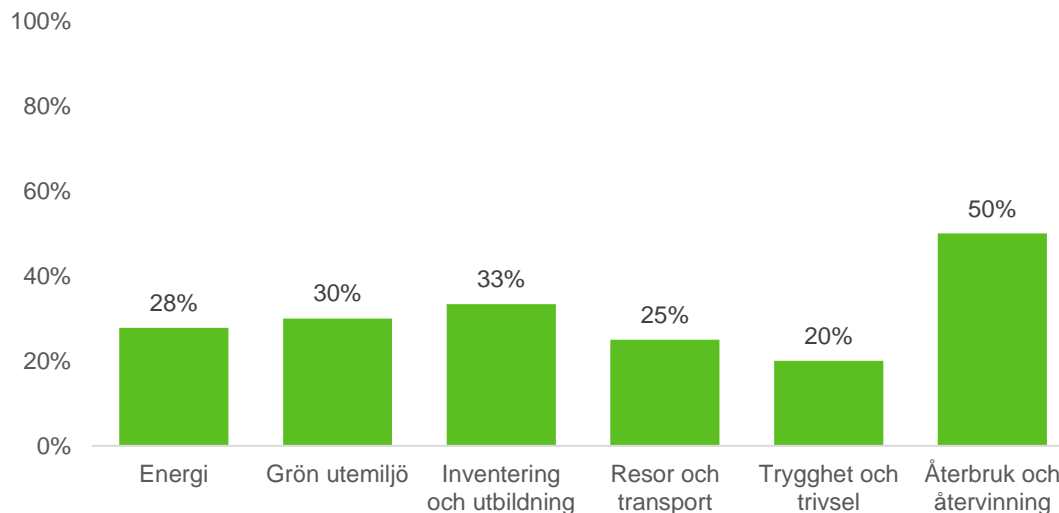
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Skellefteåhus 12 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<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 18%

# Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024/2025

## Energi

- Övervakat driften
- Bytt ljuskällor inomhus
- Bytt ut gammal tvättutrustning
- Bytt ljuskällor utomhus
- Återvunnit ventilationsvärme

## Grön utemiljö

- Planterat träd
- Lämnat kvar lövresten och klippt gräs
- Planterat växter som blommor hela

## Resor och transport

- Installerat laddstation för elbilar

## Återbruk och återvinning

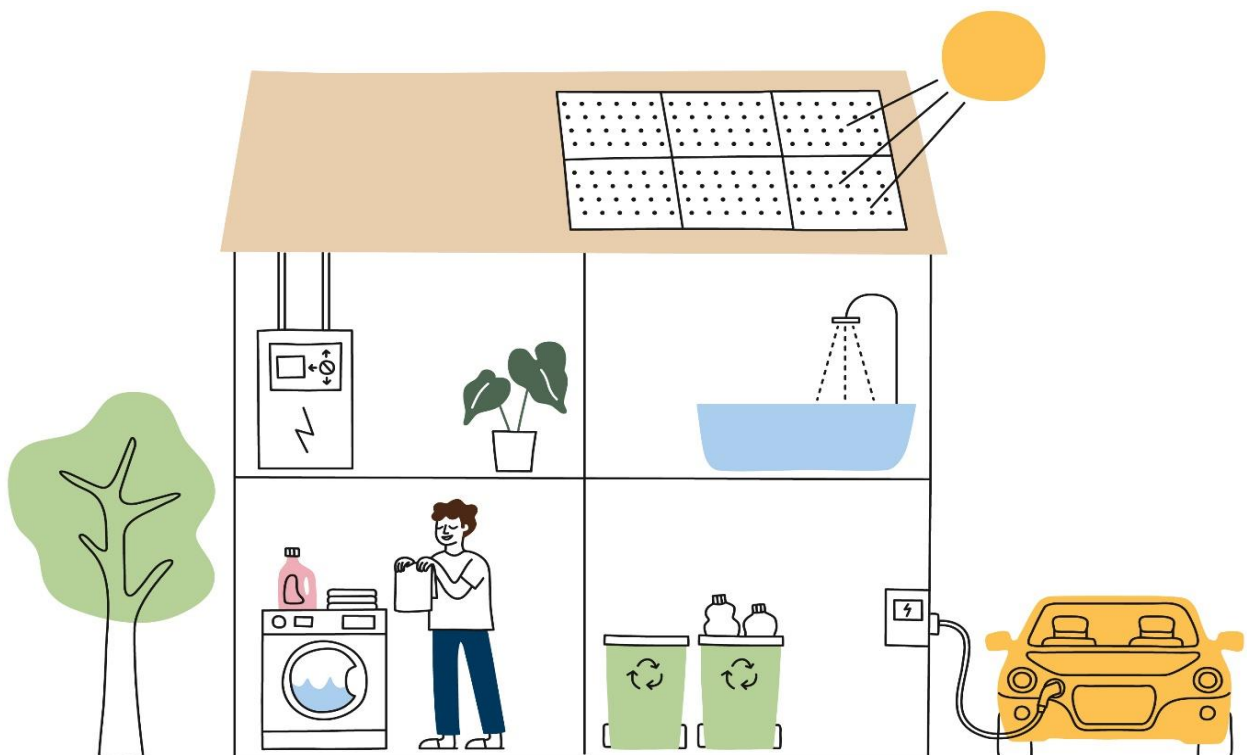
- Ökat insamlingen av pantburkar- och PET
- Samlat in farligt avfall
- Förbättrat källsorteringsrummet
- Skapat en prylhylla

## Inventering och utbildning

- Utsett miljö- och energiansvarig
- Inventerat ljuskällor
- Gjort en miljöutredning

## Trygghet och trivsel

- Välkomnat nya medlemmar



## Energi

Föreningens byggnader har energiklass D-G. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2030-12-06. För mer information om energiklasserna se tabell sist i bilagan.

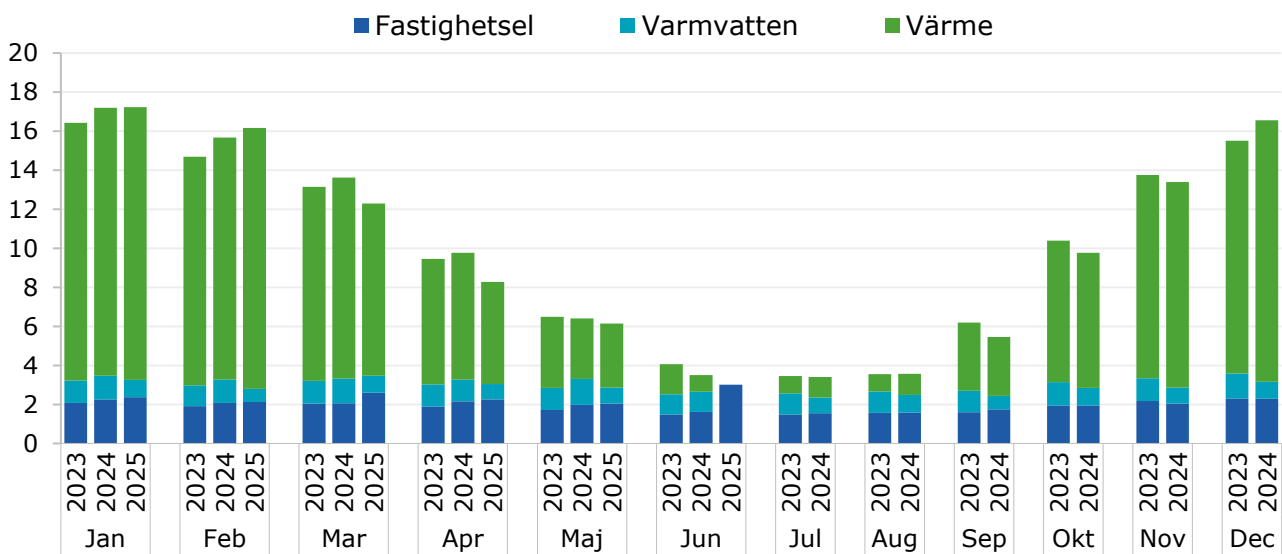
Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

Föreningens totala area var 37 467 m<sup>2</sup> mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

### Specifik energianvändning per år

	2022/2023	2023/2024	2024/2025	
Specifik energianvändning	115	119	115	kWh/m <sup>2</sup>
Varav fastighetsel	22	23	26	kWh/m <sup>2</sup>
Utöver detta tillkommer lägenhetsel (inklusive lokaler)	21	22	20	kWh/m <sup>2</sup>

### Specifik energianvändning per månad [kWh/m<sup>2</sup>]



### Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024/2025 var 480 l/m<sup>2</sup> varav 160 l/m<sup>2</sup> värmdes till varmvatten vilket krävde 9 kWh/m<sup>2</sup>. Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

## **We Effect**

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

<https://weeffect.se>

## Energiklass för respektive adress

Adress	Utfört datum	Energiklass
Krongatan 14	2020-12-08	D
Krongatan 16	2020-12-08	D
Krongatan 18	2020-12-08	D
Krongatan 20	2020-12-08	D
Krongatan 22	2020-12-08	D
Krongatan 24	2020-12-08	D
Krongatan 26	2020-12-08	D
Krongatan 28	2020-12-08	D
Krongatan 30	2020-12-08	D
Krongatan 2	2020-12-08	D
Krongatan 4	2020-12-08	D
Krongatan 6	2020-12-08	D
Krongatan 8	2020-12-08	D
Krongatan 10	2020-12-08	D
Krongatan 12	2020-12-08	D
Gruvgatan 24	2020-12-08	D
Gruvgatan 26	2020-12-08	D
Gruvgatan 28	2020-12-08	D
Gruvgatan 30	2020-12-08	D
Myntgatan 7	2020-12-08	D
Myntgatan 7G	2020-12-08	D
Myntgatan 7H	2020-12-08	D
Myntgatan 7I	2020-12-08	D
Myntgatan 7J	2020-12-08	D
Myntgatan 7K	2020-12-08	D
Myntgatan 7L	2020-12-08	D
Myntgatan 7A	2020-12-08	D
Myntgatan 7B	2020-12-08	D
Myntgatan 7E	2020-12-08	D
Myntgatan 7F	2020-12-08	D
Myntgatan 1F	2020-12-08	D
Myntgatan 1H	2020-12-08	D
Myntgatan 1K	2020-12-08	D
Myntgatan 1L	2020-12-08	D
Myntgatan 1A	2020-12-08	D
Myntgatan 1B	2020-12-08	D
Myntgatan 1D	2020-12-08	D
Myntgatan 1E	2020-12-08	D
Myntgatan 3A	2020-12-08	D
Myntgatan 3B	2020-12-08	D
Myntgatan 5P	2020-12-08	E
Myntgatan 5Q	2020-12-08	E
Myntgatan 5R	2020-12-08	E
Myntgatan 5S	2020-12-08	E
Myntgatan 5T	2020-12-08	E
Myntgatan 3D	2020-12-08	E
Myntgatan 3E	2020-12-08	E
Myntgatan 3F	2020-12-08	E
Myntgatan 3H	2020-12-08	E
Myntgatan 3K	2020-12-08	E
Myntgatan 3L	2020-12-08	E
Myntgatan 5G	2020-12-08	E
Myntgatan 5H	2020-12-08	E
Myntgatan 5I	2020-12-08	E
Myntgatan 5J	2020-12-08	E



Myntgatan 5K	2020-12-08	E
Myntgatan 5L	2020-12-08	E
Myntgatan 5C	2020-12-08	E
Myntgatan 5D	2020-12-08	E
Myntgatan 5E	2020-12-08	E
Myntgatan 5F	2020-12-08	E
Myntgatan 5A	2020-12-08	E
Myntgatan 5B	2020-12-08	E
Krongatan 1	2020-12-07	G