Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Skellefteåhus nr 16
Org nr: 794700-3773

2025-01-01 – 2025-12-31

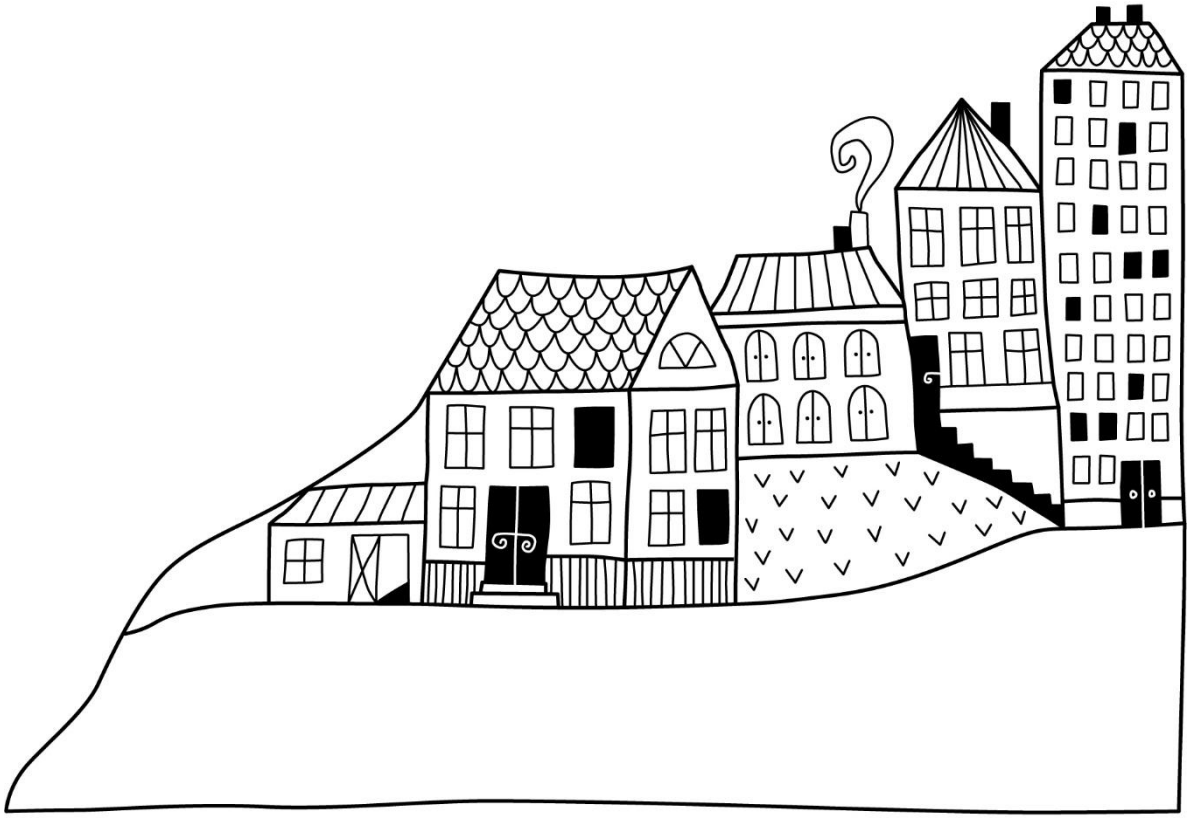


Dokument-ID 092221155575762960777 Signerat AE, TA, ÅD, TB, MK, TV, MS, LL2

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 092221155557576296077 Signerat AE, TA, ÅD, TB, MK, TV, MS, LL2

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skellefteåhus nr 16 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-11-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1975-03-10 och nuvarande stadgar registrerades 2025-03-03.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå Kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 715 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 070 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Skellefteå Trädet 1 och Skellefteå Adjunkten 1.
Byggnaderna är uppförda 1975-1976. Fastigheternas adress är Mo i Ranagatan 2-184, Trädgränd 1-127.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kokvrå	6
2 rum och kök	51
3 rum och kök	99

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	86	
Antal p-platser	94	med motorvärmare
Antal p-platser	2	

Total tomtarea	37 936 m²
Bostäder bostadsrätt	11 391 m²
Garagelokaler	1 231 m²

Dokument-ID 09222115557576296077 Signerat AE, TA, ÅD, TB, MK, TV, MS, LL2

Årets taxeringsvärde	109 376 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	81 569 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 994 tkr och planerat underhåll för 1 827 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.
Föreningens underhållsplan visar på en evig underhållskostnad på 1 098 tkr per år. Rekommenderad avsättning på 30 års sikt är 1 114 tkr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 114 tkr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp kr
Tvättutrustning	45 092
Fasader	1 781 812

Dokument-ID 09222115557576296077 Signerat AE, TA, ÅD, TB, MK, TV, MS, LL2

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne Enmark	Ordförande	2027
Åsa Dahlqvist	Ledamot	2027
Tahera Barati	Ledamot	2027
Theresa Andersson	Ledamot	2026
Maud Karlsson	Ledamot	2026
Thomas Vikström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Granlund	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Lars Ljungström	Godkänd Revisor
Matts Stenberg	Förtroendevald revisor
Jouline Svensk	Revisorsuppleant

Valberedning
Asta Vidmark
Lars-Gunnar Lindgren

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 195 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 194 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 664 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Dokument-ID 092221155575762960 77 Signerat AE, TA, ÅD, TB, MK, TV, MS, LL2

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	8 066	7 526	6 615	6 199	5 952
Resultat efter finansiella poster*	354	−1 604	−677	457	−11 150
Soliditet %*	−42	−44	−37	−34	−36
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	94	94	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	664	622	546	514	495
Energikostnad kr/kvm*	30	24	30	27	26
Sparande kr/kvm*	229	209	122	169	125
Skuldsättning kr/kvm*	3 018	3 062	2 937	2 964	2 989
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 344	3 393	3 255	3 284	3 312
Räntekänslighet %*	5,0	5,5	6,0	6,4	6,7

* 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.

Dokument-ID 09222115557576296077 Signerat AE, TA, ÅD, TB, MK, TV, MS, LL2

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	338 937	0	−10 783 972	−1 604 030
Disposition enl. årsstämmobeslut			−1 604 030	1 604 030
Reservering underhållsfond		1 114 000	−1 114 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−1 114 000	1 114 000	
Årets resultat				354 415
Vid årets slut	**338 937**	**0**	**−12 388 002**	**354 415**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−12 388 002
Årets resultat	354 415
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 114 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 114 000
Summa	**−12 033 588**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 12 033 588**

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

Dokument-ID 09222115557576296077 Signerat AE, TA, ÅD, TB, MK, TV, MS, LL2

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 065 706	7 523 237
Övriga rörelseintäkter		26 687	23 629
Summa rörelseintäkter		**8 092 393**	**7 546 866**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	−4 857 417	−6 167 699
Övriga externa kostnader	Not 4	−1 216 295	−1 312 283
Personalkostnader	Not 5	−111 454	−89 091
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	−715 281	−719 585
Summa rörelsekostnader		**−6 900 447**	**−8 288 659**
Rörelseresultat		**1 191 946**	**−741 792**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	30 024	17 280
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	−867 555	−879 518
Summa finansiella poster		**−837 531**	**−862 238**
Resultat efter finansiella poster		**354 415**	**−1 604 030**
Årets resultat		**354 415**	**−1 604 030**

Dokument-ID 09222115557576296077 Signerat AE, TA, ÅD, TB, MK, TV, MS, LL2

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	24 102 015	24 817 296
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**24 102 015**	**24 817 296**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	234 000	234 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**234 000**	**234 000**
Summa anläggningstillgångar		**24 336 015**	**25 051 296**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		259	0
Övriga fordringar		27 010	98 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		569 255	585 251
Summa kortfristiga fordringar		**596 524**	**683 835**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 151 961	1 927 634
Summa kassa och bank		**3 151 961**	**1 927 634**
Summa omsättningstillgångar		**3 748 484**	**2 611 267**
Summa tillgångar		**28 084 499**	**27 662 765**

Dokument-ID 09222115557576296077 Signerat AE, TA, ÅD, TB, MK, TV, MS, LL2

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		338 937	338 937
Summa bundet eget kapital		**338 937**	**338 937**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−12 388 002	−10 783 972
Årets resultat		354 415	−1 604 030
Summa fritt eget kapital		**−12 033 588**	**−12 388 002**
Summa eget kapital		**−11 694 651**	**−12 049 065**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	20 396 228	23 859 932
Summa långfristiga skulder		**20 396 228**	**23 859 932**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	17 698 266	14 794 210
Leverantörsskulder		730 465	392 535
Skatteskulder		31 478	31 939
Övriga skulder		122 468	834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		800 246	632 380
Summa kortfristiga skulder		**19 382 922**	**15 851 898**
Summa eget kapital och skulder		**28 084 499**	**27 662 765**

Dokument-ID 09222115557576296077 Signerat AE, TA, ÅD, TB, MK, TV, MS, LL2

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 191 946	−741 792
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	715 281	719 585
	1 907 227	**−22 207**
Erhållen ränta	5 853	17 280
Erlagd ränta	−867 673	−833 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 045 407**	**−838 151**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	111 280	−11 135
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	627 288	−421 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 783 975**	**−1 270 855**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−559 648	−420 048
Upptagna lån	0	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−559 648**	**1 579 952**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 224 327	309 097
Likvida medel vid årets början	1 927 634	1 618 536
Likvida medel vid årets slut	3 151 961	1 927 634
Kassa och Bank BR	3 151 961	1 927 634

Dokument-ID 09222115557576296077 Signerat AE, TA, ÅD, TB, MK, TV, MS, LL2

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	86
Standardförbättring	Linjär	50
Markanläggning	Linjär	10
Inventarier och verktyg	Linjär	5-10
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 09222115557576296077 Signerat AE, TA, ÅD, TB, MK, TV, MS, LL2

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 564 284	7 069 320
Hyror, garage	287 125	260 700
Hyror, p-platser	158 061	142 440
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−10 711	−1 333
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−24 047	−17 428
Elavgifter	10 327	15 154
Övriga ersättningar	70 522	52 133
Fakturerade kostnader	10 160	2 191
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−15	60
Summa nettoomsättning	**8 065 706**	**7 523 237**

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−1 826 904	−3 519 369
Reparationer	−994 197	−567 562
Självrisk	0	−78 700
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−290 704	−257 090
Försäkringspremier	−244 686	−218 454
Digitala tjänster	−412 453	−412 704
Återbäring från Riksbyggen	4 300	1 900
Serviceavtal	−30 155	−37 530
Obligatoriska besiktningar	−2 938	−2 875
Bevakningskostnader	−3 047	0
Snö- och halkbekämpning	−227 781	−305 996
Drift och förbrukning, övrigt	−8 445	0
Förbrukningsinventarier	−13 979	−13 758
Fordons- och maskinkostnader	−389	0
Vatten	−101 393	−16 908
Fastighetsel	−241 631	−256 824
Uppvärmning	−30 264	−29 459
Sophantering och återvinning	−404 452	−380 305
Förvaltningsarvode drift	−28 299	−72 067
Summa driftskostnader	**−4 857 417**	**−6 167 699**

Dokument-ID 09222115557576296077 Signerat AE, TA, ÅD, TB, MK, TV, MS, LL2

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−1 070 251	−1 172 895
IT-kostnader	−10 109	0
Arvode, yrkesrevisorer	−31 250	−47 500
Övriga försäljningskostnader	−8 467	0
Övriga förvaltningskostnader	−23 876	−31 745
Kreditupplysningar	−68	−407
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−34 067	−26 027
Representation	−2 875	−9 379
Kontorsmateriel	−1 479	−2 219
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−3	0
Medlems- och föreningsavgifter	−13 104	−13 104
Bankkostnader	−6 517	−7 020
Övriga externa kostnader	−14 231	−1 988
Summa övriga externa kostnader	**−1 216 295**	**−1 312 283**

Not 5 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−55 250	−42 250
Sammanträdesarvoden	−30 800	−22 050
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−9 696	−11 929
Övriga personalkostnader	−779	0
Sociala kostnader	−14 929	−12 862
Summa personalkostnader	**−111 454**	**−89 091**

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−374 904	−374 904
Avskrivning Markanläggningar	−60 188	−64 492
Avskrivningar tillkommande utgifter	−280 190	−280 190
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−715 281**	**−719 585**

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	24 171	15 737
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	5 805	162
Övriga ränteintäkter	48	1 380
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**30 024**	**17 280**

Dokument-ID 09222115557576296077 Signerat AE, TA, ÅD, TB, MK, TV, MS, LL2

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−867 539	−838 355
Övriga räntekostnader	−16	−788
Övriga finansiella kostnader	0	−40 375
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−867 555**	**−879 518**

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	28 180 289	28 180 289
Mark	1 040 070	1 040 070
Standardförbättringar	12 622 367	12 622 367
Markanläggning	1 424 190	1 424 190
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**43 266 916**	**43 266 916**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−13 836 319	−13 461 415
Standardförbättringar	−4 197 251	−3 917 062
Markanläggningar	−416 049	−351 558
	−18 449 619	**−17 730 035**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−374 904	−374 904
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−280 190	−280 190
Årets avskrivning markanläggningar	−60 188	−64 491
	−715 282	**−719 585**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−19 164 901**	**−18 449 620**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**24 102 015**	**25 192 199**
Varav		
Byggnader	13 969 066	14 343 970
Mark	1 040 070	1 040 070
Standardförbättringar	8 144 926	8 425 115
Markanläggningar	947 953	1 008 140
Taxeringsvärden		
Bostäder	107 200 000	79 800 000
Lokaler	2 176 000	1 769 000
Totalt taxeringsvärde	**109 376 000**	**81 569 000**
varav byggnader	*87 835 000*	*65 697 000*
varav mark	*21 541 000*	*15 872 000*

Dokument-ID 09222115557576296077 Signerat AE, TA, ÅD, TB, MK, TV, MS, LL2

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	194 098	194 098
Installationer	2 075 804	2 075 804
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**2 269 902**	**2 269 902**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−194 098	−194 098
Installationer	−2 075 804	−2 075 804
	−2 269 902	**−2 269 902**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	**0**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−194 098	−194 098
Installationer	−2 075 804	−2 075 804
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−2 269 902**	**−2 269 902**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**0**

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
468 andelar á 500 kr i Riksbyggen Intresseförening Västerbotten	234 000	234 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**234 000**	**234 000**

Not 12 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	168	581
Bankmedel	1 605 191	1 099 391
Transaktionskonto	1 546 601	827 661
Summa kassa och bank	**3 151 961**	**1 927 634**

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	38 094 494	38 654 142
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−578 348	−385 176
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	−17 119 918	−14 409 034
Långfristig skuld vid årets slut	**20 396 228**	**38 654 142**

Dokument-ID 09222115557576296077 Signerat AE, TA, ÅD, TB, MK, TV, MS, LL2

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,90%	2025-02-28	3 737 091,00	−3 737 091,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2026-06-30	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2026-07-30	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2026-09-01	3 272 500,00	0,00	70 000,00	3 202 500,00
STADSHYPOTEK	4,14%	2026-09-30	2 430 835,00	0,00	24 804,00	2 406 031,00
SWEDBANK	2,90%	2026-12-22	0,00	3 737 091,00	56 100,00	3 680 991,00
STADSHYPOTEK	2,58%	2027-03-30	1 071 677,00	0,00	52 000,00	1 019 677,00
STADSHYPOTEK	2,65%	2027-06-01	421 970,00	0,00	4 372,00	417 598,00
STADSHYPOTEK	3,71%	2027-06-01	3 014 597,00	0,00	194 800,00	2 819 797,00
STADSHYPOTEK	2,65%	2027-06-01	3 126 000,00	0,00	74 000,00	3 052 000,00
STADSHYPOTEK	3,71%	2027-06-01	3 550 521,00	0,00	37 572,00	3 512 949,00
SWEDBANK	2,46%	2027-08-25	3 601 697,00	0,00	40 000,00	3 561 697,00
SWEDBANK	1,18%	2027-09-24	2 322 978,00	0,00	0,00	2 322 978,00
SWEDBANK	2,67%	2028-09-25	3 522 276,00	0,00	0,00	3 522 276,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2029-09-30	582 000,00	0,00	6 000,00	576 000,00
Summa			**38 654 142,00**	**0,00**	**559 648,00**	**38 094 494,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 4 000 000 kr, 4 000 000 kr, 3 202 500 kr, 2 406 031 och 3 680 991 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
Fastighetsinteckningar	40 859 000	40 859 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Dokument-ID 09222115557576296077 Signerat AE, TA, ÅD, TB, MK, TV, MS, LL2

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 31 mars 2026

Årsredovisningen undertecknas datum enligt digital signering

Anne Enmark	Theresa Andersson
Åsa Dahlqvist	Tahera Barati
Maud Karlsson	Thomas Vikström

Vår revisionsberättelse har lämnats datum enligt digital signering

Lars Ljungström Godkänd revisor	Matts Stenberg Föreningsvald revisor

Dokument-ID 09222115557576296077 Signerat AE, TA, ÅD, TB, MK, TV, MS, LL2

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skellefteåhus nr 16, org. nr 794700-3773

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skelleftåhus nr 16 för 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Skellefteåhus nr 16:s finansiella ställning per den 31 december 2025.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat – och balansräkningen

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till disposition av föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av vår revision. Revisionen är utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner har vi använt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets resultat och tidigare års ansamlade förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Revisionen avslutades 2026-03-31

Sundsvall 2026-

Lars Ljungström

Extern revisor

Matts Stenberg

Intern revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576296077

Dokument

Årsredovisning 2025 Skelelfteåhus nr 16_Inkl RB Huvuddokument 20 sidor Startades 2026-04-24 08:32:52 CEST (+0200) av Lotta Lavin (LL1) Färdigställt 2026-05-01 21:53:05 CEST (+0200)	**Årsredovisning 2025 Skelelfteåhus nr 16_Inkl RB.pdf** Bilaga 1 20 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Lotta Lavin (LL1)

Initierare

Lotta Lavin (LL1)
Riksbyggen
lotta.lavin@riksbyggen.se

Signerare

Anne Enmark (AE) anneenmark@hotmail.se Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anne Margareta Enmark" Signerade 2026-04-24 08:48:47 CEST (+0200)	**Theresa Andersson (TA)** theresa.andersson@skelleftea.se Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THERESA ANDERSSON" Signerade 2026-04-24 13:02:36 CEST (+0200)
Åsa Dahlqvist (ÅD) aasa.dahl@outlook.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA DAHLQVIST" Signerade 2026-04-29 10:07:56 CEST (+0200)	**Tahera Barati (TB)** baratitahera@gmail.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TAHERA BARATI" Signerade 2026-04-24 09:44:01 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576296077

Maud Karlsson (MK) maud.karlsson@hotmail.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maud Britt-Marie Karlsson" Signerade 2026-04-24 08:40:24 CEST (+0200)	Thomas Vikström (TV) thomas.vikstrom@riksbyggen.se Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THOMAS VIKSTRÖM" Signerade 2026-04-24 10:06:19 CEST (+0200)
Matts Stenberg (MS) mattsstenberg@gmail.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Matts Enar Stenberg" Signerade 2026-05-01 20:58:02 CEST (+0200)	Lars Ljungström (LL2) lars.ljungstrom@telia.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS LJUNGSTRÖM" Signerade 2026-05-01 21:53:05 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

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Skellefteåhus nr 16
Org nr: 794700-3773

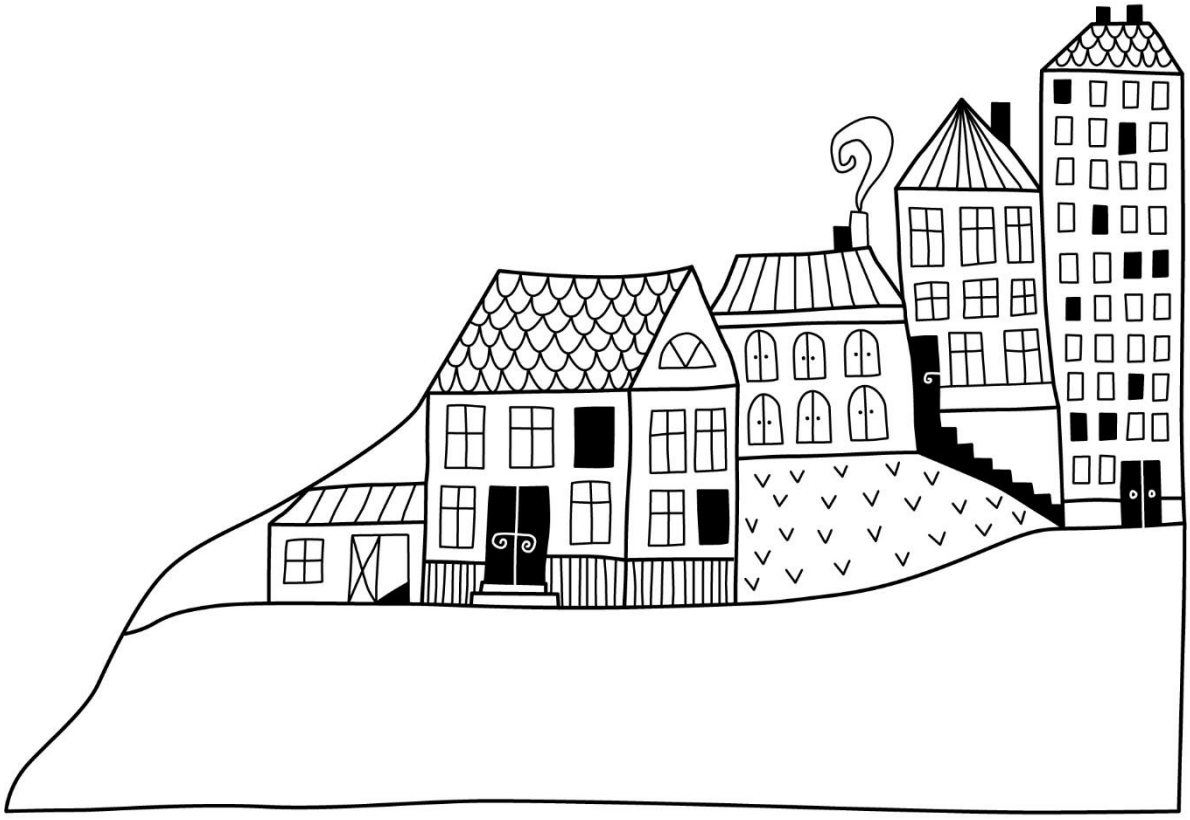
2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 092221155557576296077 Bilaga 1

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skellefteåhus nr 16 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-11-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1975-03-10 och nuvarande stadgar registrerades 2025-03-03.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå Kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 715 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 070 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Skellefteå Trädet 1 och Skellefteå Adjunkten 1.
Byggnaderna är uppförda 1975-1976. Fastigheternas adress är Mo i Ranagatan 2-184, Trädgränd 1-127.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kokvrå	6
2 rum och kök	51
3 rum och kök	99

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	86	
Antal p-platser	94	med motorvärmare
Antal p-platser	2	

Total tomtarea	37 936 m²
Bostäder bostadsrätt	11 391 m²
Garagelokaler	1 231 m²

Dokument-ID 092221155575762960 77 Bilaga 1

Årets taxeringsvärde	109 376 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	81 569 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 994 tkr och planerat underhåll för 1 827 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.
Föreningens underhållsplan visar på en evig underhållskostnad på 1 098 tkr per år. Rekommenderad avsättning på 30 års sikt är 1 114 tkr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 114 tkr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp kr
Tvättutrustning	45 092
Fasader	1 781 812

Dokument-ID 09222115557576296077 Bilaga 1

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne Enmark	Ordförande	2027
Åsa Dahlqvist	Ledamot	2027
Tahera Barati	Ledamot	2027
Theresa Andersson	Ledamot	2026
Maud Karlsson	Ledamot	2026
Thomas Vikström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Granlund	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Lars Ljungström	Godkänd Revisor
Matts Stenberg	Förtroendevald revisor
Jouline Svensk	Revisorsuppleant

Valberedning
Asta Vidmark
Lars-Gunnar Lindgren

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 195 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 194 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 664 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Dokument-ID 092221155575762960 77 Bilaga 1

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	8 066	7 526	6 615	6 199	5 952
Resultat efter finansiella poster*	354	−1 604	−677	457	−11 150
Soliditet %*	−42	−44	−37	−34	−36
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	94	94	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	664	622	546	514	495
Energikostnad kr/kvm*	30	24	30	27	26
Sparande kr/kvm*	229	209	122	169	125
Skuldsättning kr/kvm*	3 018	3 062	2 937	2 964	2 989
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 344	3 393	3 255	3 284	3 312
Räntekänslighet %*	5,0	5,5	6,0	6,4	6,7

* 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.

Dokument-ID 092221155575762960 77 Bilaga 1

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	338 937	0	−10 783 972	−1 604 030
Disposition enl. årsstämmobeslut			−1 604 030	1 604 030
Reservering underhållsfond		1 114 000	−1 114 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−1 114 000	1 114 000	
Årets resultat				354 415
Vid årets slut	**338 937**	**0**	**−12 388 002**	**354 415**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−12 388 002
Årets resultat	354 415
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 114 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 114 000
Summa	**−12 033 588**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 12 033 588**

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

Dokument-ID 09222115557576296077 Bilaga 1

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 065 706	7 523 237
Övriga rörelseintäkter		26 687	23 629
Summa rörelseintäkter		**8 092 393**	**7 546 866**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	−4 857 417	−6 167 699
Övriga externa kostnader	Not 4	−1 216 295	−1 312 283
Personalkostnader	Not 5	−111 454	−89 091
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	−715 281	−719 585
Summa rörelsekostnader		**−6 900 447**	**−8 288 659**
Rörelseresultat		**1 191 946**	**−741 792**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	30 024	17 280
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	−867 555	−879 518
Summa finansiella poster		**−837 531**	**−862 238**
Resultat efter finansiella poster		**354 415**	**−1 604 030**
Årets resultat		**354 415**	**−1 604 030**

Dokument-ID 092221155575762960 77 Bilaga 1

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	24 102 015	24 817 296
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**24 102 015**	**24 817 296**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	234 000	234 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**234 000**	**234 000**
Summa anläggningstillgångar		**24 336 015**	**25 051 296**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		259	0
Övriga fordringar		27 010	98 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		569 255	585 251
Summa kortfristiga fordringar		**596 524**	**683 835**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 151 961	1 927 634
Summa kassa och bank		**3 151 961**	**1 927 634**
Summa omsättningstillgångar		**3 748 484**	**2 611 267**
Summa tillgångar		**28 084 499**	**27 662 765**

Dokument-ID 092221155575762960 77 Bilaga 1

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		338 937	338 937
Summa bundet eget kapital		**338 937**	**338 937**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−12 388 002	−10 783 972
Årets resultat		354 415	−1 604 030
Summa fritt eget kapital		**−12 033 588**	**−12 388 002**
Summa eget kapital		**−11 694 651**	**−12 049 065**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	20 396 228	23 859 932
Summa långfristiga skulder		**20 396 228**	**23 859 932**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	17 698 266	14 794 210
Leverantörsskulder		730 465	392 535
Skatteskulder		31 478	31 939
Övriga skulder		122 468	834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		800 246	632 380
Summa kortfristiga skulder		**19 382 922**	**15 851 898**
Summa eget kapital och skulder		**28 084 499**	**27 662 765**

Dokument-ID 092221155575762960 77 Bilaga 1

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 191 946	−741 792
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	715 281	719 585
	1 907 227	**−22 207**
Erhållen ränta	5 853	17 280
Erlagd ränta	−867 673	−833 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 045 407**	**−838 151**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	111 280	−11 135
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	627 288	−421 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 783 975**	**−1 270 855**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−559 648	−420 048
Upptagna lån	0	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−559 648**	**1 579 952**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 224 327	309 097
Likvida medel vid årets början	1 927 634	1 618 536
Likvida medel vid årets slut	3 151 961	1 927 634
Kassa och Bank BR	3 151 961	1 927 634

Dokument-ID 092221155575762960 77 Bilaga 1

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	86
Standardförbättring	Linjär	50
Markanläggning	Linjär	10
Inventarier och verktyg	Linjär	5-10
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 092221155575762960 77 Bilaga 1

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 564 284	7 069 320
Hyror, garage	287 125	260 700
Hyror, p-platser	158 061	142 440
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−10 711	−1 333
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−24 047	−17 428
Elavgifter	10 327	15 154
Övriga ersättningar	70 522	52 133
Fakturerade kostnader	10 160	2 191
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−15	60
Summa nettoomsättning	**8 065 706**	**7 523 237**

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−1 826 904	−3 519 369
Reparationer	−994 197	−567 562
Självrisk	0	−78 700
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−290 704	−257 090
Försäkringspremier	−244 686	−218 454
Digitala tjänster	−412 453	−412 704
Återbäring från Riksbyggen	4 300	1 900
Serviceavtal	−30 155	−37 530
Obligatoriska besiktningar	−2 938	−2 875
Bevakningskostnader	−3 047	0
Snö- och halkbekämpning	−227 781	−305 996
Drift och förbrukning, övrigt	−8 445	0
Förbrukningsinventarier	−13 979	−13 758
Fordons- och maskinkostnader	−389	0
Vatten	−101 393	−16 908
Fastighetsel	−241 631	−256 824
Uppvärmning	−30 264	−29 459
Sophantering och återvinning	−404 452	−380 305
Förvaltningsarvode drift	−28 299	−72 067
Summa driftskostnader	**−4 857 417**	**−6 167 699**

Dokument-ID 092221155575762960 77 Bilaga 1

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−1 070 251	−1 172 895
IT-kostnader	−10 109	0
Arvode, yrkesrevisorer	−31 250	−47 500
Övriga försäljningskostnader	−8 467	0
Övriga förvaltningskostnader	−23 876	−31 745
Kreditupplysningar	−68	−407
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−34 067	−26 027
Representation	−2 875	−9 379
Kontorsmateriel	−1 479	−2 219
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−3	0
Medlems- och föreningsavgifter	−13 104	−13 104
Bankkostnader	−6 517	−7 020
Övriga externa kostnader	−14 231	−1 988
Summa övriga externa kostnader	**−1 216 295**	**−1 312 283**

Not 5 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−55 250	−42 250
Sammanträdesarvoden	−30 800	−22 050
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−9 696	−11 929
Övriga personalkostnader	−779	0
Sociala kostnader	−14 929	−12 862
Summa personalkostnader	**−111 454**	**−89 091**

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−374 904	−374 904
Avskrivning Markanläggningar	−60 188	−64 492
Avskrivningar tillkommande utgifter	−280 190	−280 190
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−715 281**	**−719 585**

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	24 171	15 737
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	5 805	162
Övriga ränteintäkter	48	1 380
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**30 024**	**17 280**

Dokument-ID 092221155575762960 77 Bilaga 1

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−867 539	−838 355
Övriga räntekostnader	−16	−788
Övriga finansiella kostnader	0	−40 375
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−867 555**	**−879 518**

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	28 180 289	28 180 289
Mark	1 040 070	1 040 070
Standardförbättringar	12 622 367	12 622 367
Markanläggning	1 424 190	1 424 190
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**43 266 916**	**43 266 916**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−13 836 319	−13 461 415
Standardförbättringar	−4 197 251	−3 917 062
Markanläggningar	−416 049	−351 558
	−18 449 619	**−17 730 035**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−374 904	−374 904
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−280 190	−280 190
Årets avskrivning markanläggningar	−60 188	−64 491
	−715 282	**−719 585**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−19 164 901**	**−18 449 620**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**24 102 015**	**25 192 199**
Varav		
Byggnader	13 969 066	14 343 970
Mark	1 040 070	1 040 070
Standardförbättringar	8 144 926	8 425 115
Markanläggningar	947 953	1 008 140
Taxeringsvärden		
Bostäder	107 200 000	79 800 000
Lokaler	2 176 000	1 769 000
Totalt taxeringsvärde	**109 376 000**	**81 569 000**
varav byggnader	*87 835 000*	*65 697 000*
varav mark	*21 541 000*	*15 872 000*

Dokument-ID 092221155575762960 77 Bilaga 1

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	194 098	194 098
Installationer	2 075 804	2 075 804
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**2 269 902**	**2 269 902**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−194 098	−194 098
Installationer	−2 075 804	−2 075 804
	−2 269 902	**−2 269 902**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	**0**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−194 098	−194 098
Installationer	−2 075 804	−2 075 804
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−2 269 902**	**−2 269 902**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**0**

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
468 andelar á 500 kr i Riksbyggen Intresseförening Västerbotten	234 000	234 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**234 000**	**234 000**

Not 12 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	168	581
Bankmedel	1 605 191	1 099 391
Transaktionskonto	1 546 601	827 661
Summa kassa och bank	**3 151 961**	**1 927 634**

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	38 094 494	38 654 142
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−578 348	−385 176
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	−17 119 918	−14 409 034
Långfristig skuld vid årets slut	**20 396 228**	**38 654 142**

Dokument-ID 092221155575762960 77 Bilaga 1

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,90%	2025-02-28	3 737 091,00	−3 737 091,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2026-06-30	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2026-07-30	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2026-09-01	3 272 500,00	0,00	70 000,00	3 202 500,00
STADSHYPOTEK	4,14%	2026-09-30	2 430 835,00	0,00	24 804,00	2 406 031,00
SWEDBANK	2,90%	2026-12-22	0,00	3 737 091,00	56 100,00	3 680 991,00
STADSHYPOTEK	2,58%	2027-03-30	1 071 677,00	0,00	52 000,00	1 019 677,00
STADSHYPOTEK	2,65%	2027-06-01	421 970,00	0,00	4 372,00	417 598,00
STADSHYPOTEK	3,71%	2027-06-01	3 014 597,00	0,00	194 800,00	2 819 797,00
STADSHYPOTEK	2,65%	2027-06-01	3 126 000,00	0,00	74 000,00	3 052 000,00
STADSHYPOTEK	3,71%	2027-06-01	3 550 521,00	0,00	37 572,00	3 512 949,00
SWEDBANK	2,46%	2027-08-25	3 601 697,00	0,00	40 000,00	3 561 697,00
SWEDBANK	1,18%	2027-09-24	2 322 978,00	0,00	0,00	2 322 978,00
SWEDBANK	2,67%	2028-09-25	3 522 276,00	0,00	0,00	3 522 276,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2029-09-30	582 000,00	0,00	6 000,00	576 000,00
Summa			**38 654 142,00**	**0,00**	**559 648,00**	**38 094 494,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 4 000 000 kr, 4 000 000 kr, 3 202 500 kr, 2 406 031 och 3 680 991 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
Fastighetsinteckningar	40 859 000	40 859 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Dokument-ID 09222115557576296077 Bilaga 1

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 31 mars 2026

Årsredovisningen undertecknas datum enligt digital signering

Anne Enmark	Theresa Andersson
Åsa Dahlqvist	Tahera Barati
Maud Karlsson	Thomas Vikström

Vår revisionsberättelse har lämnats datum enligt digital signering

Lars Ljungström Godkänd revisor	Matts Stenberg Föreningsvald revisor

Dokument-ID 09222115557576296077 Bilaga 1

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skellefteåhus nr 16, org. nr 794700-3773

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skelleftåhus nr 16 för 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Skellefteåhus nr 16:s finansiella ställning per den 31 december 2025.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat – och balansräkningen

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till disposition av föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av vår revision. Revisionen är utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner har vi använt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets resultat och tidigare års ansamlade förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Revisionen avslutades 2026-03-31

Sundsvall 2026-

Lars Ljungström

Extern revisor

Matts Stenberg

Intern revisor