



# Årsredovisning 2025

---

Skelleftebostäder AB  
Org.nr: 556060-4810



"Idag står vår kommun bättre rustad för tillväxt än någonsin tidigare", säger Skebos Vd – Helena Markgren.

## *Innehållsförteckning*

Vd har ordet	<b>3</b>
Bolagsfakta	<b>5</b>
Året i korthet	<b>15</b>
Hållbarhetsrapport	<b>19</b>
Förvaltningsberättelse	<b>27</b>
Resultaträkning	<b>32</b>
Balansräkning	<b>34</b>
Kassaflödesanalys	<b>37</b>
Redovisningsprinciper	<b>38</b>
Noter	<b>40</b>
Revisionsberättelse	<b>46</b>
Sammanställning av fastigheter	<b>48</b>



# Vd har ordet

## När pendeln svänger – från bostadsbrist till vakanser på några månader

**På Skebo är** vi vana vid snabba förändringar men att gå från högst inflyttning i en kommun till högst utflyttning på några månader är unikt. Ingen annan kommun och inte ens vår huvudstad hade i närheten samma tillväxt via inflyttning som Skellefteå hade under hela 2024. På några månader gick vi från ett läge där allt blev uthyrt oavsett vad, var och hur vi agerade. Andrahandsmarknaden var glödhet och det var mycket svårt att hitta en lämplig bostad.

Nu 15 månader efter Northvolt Expansions konkurs så har Skellefteå kommun tappat ca 3 300 medborgare och vi är tillbaka på en befolkningmängd ungefär som sommaren 2023. Minskningen har varit lika intensiv som den tidigare ökningen, men det var först efter Northvolts stora konkurs i mars 2025 som utflyttningen började ta fart för att öka sommaren 2025. Värt att betona är att vi fortfarande har betydligt fler invånare än i början av 2020-talet och att det fortfarande flyttas till Skellefteå och till arbete inom vår breda arbetsmarknad där vi än idag har lägre arbetslöshet än riket.

Alla investeringsbeslut för nya bostäder togs av Skebos styrelse, Skellefteå Stadshus och Kommunfullmäktige enligt gällande beslutsordning innan befolkningsökningen vände. Pågående upphandlingar av ca 800 ytterligare bostäder pausades under våren för att sedan avbrytas i början av hösten och vi har påbörjat avveckling av de tillfälliga studentmodulerna på Campus. Dessutom är vi restriktiva vid återanställningar och har avslutat tillfälligt stöd av konsulter.

Vi får ibland frågan varför inte redan beslutad pågående nyproduktion stoppas, men när vi förklarar att det innebär både kostnader, kvalitets- och ansvarsutmaningar tillsammans med att vi bygger hem för Skellefteå i 100 årsperspektiv så brukar vi få förståelse.

Vi har lärt oss att bostäder är en grundförutsättning för tillväxt och det tar många år från idé och planering till genomförande och inflyttning.

Idag när det finns alternativ kan hyresgäster i högre grad välja och välja bort. Dessutom har vi svårigheten att förutspå hur länge guppet kommer att vara och hur lång tid det kan ta efter det vänder tills vi har bostadsbrist igen. Mycket tyder idag på att

vi inte behöver tillföra fler bostäder på marknaden innan 2030 men sett ur planeringsperspektiv så är fyra år kort tid. Under den tiden kommer vi att behöva pröva både beprövade och innovativa metoder för att överbrygga befolkningsguppet

För våra boende kan det kanske kortsiktigt vara skönt med mindre spring i trapphus, enklare att boka tvättstuga och mindre trafik runt hemmen, men även tomma lägenheter kan skapa otrygghet. Så nu är det än viktigare att betona hur vi agerar och bemöter kunden – att ge en god serviceupplevelse ger dessutom ofta energi tillbaka i form av tacksamma hyresgäster, som bor kvar och känner sig trygga med sin boendemiljö.

Vi har under 2025 i samband med vårt 60 års jubileum genomfört flera aktiviteter med våra hyresgäster, tex planerat jubileumsträd på alla områden, genomfört områdesdagar med tårtbjudning, haft familjedag med trolleri, genomfört fika med teknikhjälp för våra äldre, erbjudit tävlingar med fina priser, tänt upp med lampor i vakanta lägenheter, men kanske det viktigaste – utbildat all personal och involverat våra hyresgäster i att Våga bry dig. Vi är därför glada att så många som 92 procent trivs i sitt bostadsområde enligt höstens undersökning.

Idag står vår kommun bättre rustade än någonsin för tillväxt. Infrastruktur och bostäder finns på plats tillsammans med våra grundförutsättningar som den förnyelsebara energin, skogen och malmen.

Visionen om fortsatt tillväxt av ett attraktivt och hållbart Skellefteå för fler att bo, verka och stanna kvar i står kvar. Här är Skebo avgörande som ledande samhällsbyggare. Vi tänker inte luta oss tillbaka utan vi behöver fortfarande vara lösningsorienterade och våga blanda beprövade erfarenheter med nya grepp. Då var vi bäst på att hitta möjligheter att skapa fler hem – nu ska vi bli bäst på att överbrygga guppet.

**För alla våra hyresgäster idag och imorgon och för Skebos och Skellefteås bästa.**

– Helena Markgren

Bovärd Susanne Lundholm och Martin Mansour.



# *Bolagsfakta*

## Attraktiva bostäder som sätter Skellefteå på kartan

### **Skebo i korthet**

Allmännyttiga Skelleftebostäder (Skebo) bildades 1965 och ägs av Skellefteå kommun. Bolaget är Skellefteås största bostadsföretag med lägenheter i flerfamiljshus, radhus, småhus, studentbostäder och särskilda boenden. Skebo har 4871 bostäder (5035 i koncernen) och ca 200 lokaler. År 2025 hade bolaget 79 anställda.

Skebo verkar för Skellefteås utveckling genom att erbjuda ett varierat utbud av bostäder i attraktiva miljöer som bidrar till Skellefteå kommuns vision "En hållbar plats för en bättre vardag". Vi vill vara Skellefteås ledande samhällsbyggare där vi bidrar till bostadsförsörjning och stärker Skellefteås konkurrenskraft.

Skebo har drygt 65 300 personer i sin bostadskö, en ökning på cirka 11 700 personer på ett år. Av dessa har drygt 33 000 varit aktiva de senaste tre månaderna. Det har blivit en stor minskning i efterfrågan av lägenheter utifrån Northvolts konkurs samt att uppsägningarna har ökat markant. Trots detta fortsätter bostadskön att växa. Skebo kommer noggrant följa utvecklingen på marknaden och anpassa verksamheten efter den.

Hysesintäkterna uppgick till totalt 514 miljoner kronor under 2025, vilket är en minskning med 15 miljoner kronor jämfört med föregående år. Minskningen beror främst på ökade vakanser. Det pågår flera aktiviteter och åtgärder för att öka intäkterna och minska kostnaderna utifrån de nya förutsättningarna på bostadsmarknaden.

Investeringarna under 2025 uppgick till 575 miljoner kronor. 503 miljoner kronor avser nyproduktion som beslutades långt innan Northvolts konkurs. All framtida nyproduktion är stoppad tills efterfrågan ökar och det åter finns ett stort behov av bostäder i Skellefteå. De stora investeringarna medför också en högre belåningsgrad och högre räntekostnader. På grund av den höga vakansgraden har några nyproduktioner skrivits ned. Årets nedskrivningar medför att resultatet blir negativt, - 87 miljoner kronor jämfört med +49 miljoner kronor föregående år.

### **Vakansgrad, uthyrning och omflyttning**

Vakansgraden har stigit markant under året och vid årets slut uppgick antalet lediga lägenheter till cirka 300 stycken. Det handlar framförallt om vakanser i de senaste nyproduktionerna samt i serviceorter såsom Boliden, Lövvånger och Bureå. Totalt är vakansgraden 8 procent vid årets slut.

Under 2025 uppgick omflyttningsgraden till cirka 28 procent, vilket innebär att fler flyttade än vad som varit vanligt tidigare år. Denna förändring beror på att utflyttningen från Skellefteå varit ovanligt stor, och för första gången under de senaste åren har antalet personer som lämnat kommunen varit högre än de som flyttar in.

## Hyresutveckling

Bostadshyrorna bestäms genom förhandling med Hyresgästföreningen och från och med den 1 april 2025 höjdes hyrorna med i genomsnitt 5 procent. Parterna kunde inte enas på lokal nivå utan tog hjälp av Hyresmarknadskommittén som beslutade en höjning som är lite högre än snittet för allmännyttan i Sverige (4,74%). Stora kostnadsökningar låg till grund för höjningen och även till viss del att Skellefteås utveckling var starkare än rikets genomsnitt fram till år 2024.

## Lokaler

Skebos målsättning är att erbjuda ändamålsenliga och prisvärda lokaler som bidrar till att skapa levande och attraktiva bostadsområden. Samtidigt är vi en viktig faktor för värdeutvecklingen av kringliggande fastigheter, liksom för tillväxten i kommunen. Skebos lokalutbud består av allt från butiks- och kontorslokaler till lokaler anpassade för särskild verksamhet, exempelvis restaurang, tand- och sjukvård samt vård- och omsorgsboenden. Skebo äger och förvaltar 211 lokaler med en totalyta om 71 466 m<sup>2</sup>.

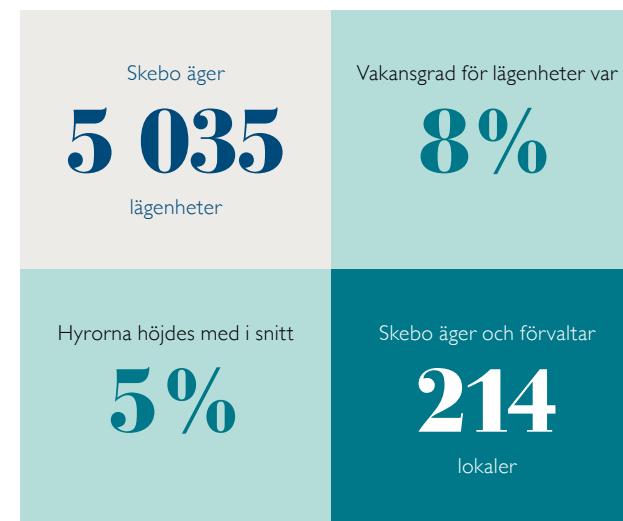
## Lokalhyresgäster

Skellefteå kommun är den i särklass största hyresgästen, med verksamheter som särskilda boenden och förskolor, och hyr cirka 63 procent av den totala lokalytan. Region Västerbotten bedriver verksamhet i vårdcentraler och tandläkarmottagningar och är den näst största hyresgästen med cirka 15 procent av den totala ytan. Övrig lokalyta fördelas mellan olika hyresgäster och verksamheter.

## ANTAL LEDIGA LÄGENHETER

2025	2024	2023	2022	2021
310	25	23	55	27

## SNABBA FAKTA (INKL DOTTERBOLAG)



## RESULTATRÄKNINGAR – MNKR

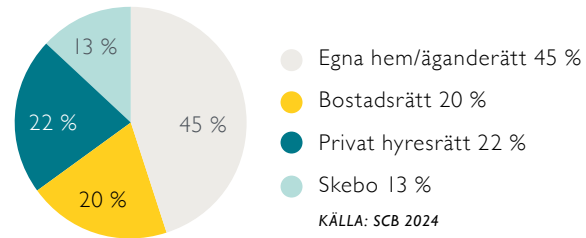
Resultaträkningar – Mnkr	2025	2024	Balansräkning – Mnkr	2025	2024	Fakta inkl. dotterbolag	2025	2024	Skebos bostäder	2025	2024		
Hyresintäkter	514	529	Fastigheter	3 728	3 637	Antal lägenheter, st	5 035	5 059	inkl. dotterbolag, Typ	Antal lgh	%	Antal lgh	%
Övriga rörelseintäkter	22	13	Övriga anläggningstillgångar	589	419	Lägenhetsyta, m <sup>2</sup>	287 101	288 577	Vanliga lägenheter	3 134	62 %	3 247	64 %
Rörelsens kostnader	-564	-447	Omsättningstillgångar	49	19	Antal lokaler, st	214	211	Särskilt boende	880	17 %	880	17 %
Finansnetto	-31	-29	Eget kapital	2 450	2 537	Lokalyta, m <sup>2</sup>	72 292	71 398	Seniorbostäder	399	8 %	399	8 %
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-59</b>	<b>66</b>	Avsättningar	69	96	Investeringar, mnkr	575	652	Trygghetsboende	183	4 %	183	4 %
			Räntebärande skulder	1 651	1 245	Medelantal anställda, st	79	79	Ungdomsboende	244	5 %	244	5 %
			Övriga skulder	196	197				Studentbostäder	195	4 %	106	2 %
			<b>Balansomslutning</b>	<b>4 366</b>	<b>4 075</b>				<b>Totalt</b>	<b>5 035</b>	<b>100 %</b>	<b>5 059</b>	<b>100 %</b>

## ANTAL LÄGENHETER I VÅRA OMRÅDEN

Område	Vanliga bostäder	Student	Skekom*
Anderstorp	0	0	9
Bergsbyn	32	0	12
Boliden	266	0	24
Bureå	292	0	45
Burträsk	252	6	76
Byske	252	0	54
Centrum	988	0	12
Centrum södra	131	0	68
Degerbyn	20	0	0
Erikslid	295	0	82
Getberget	65	90	0
Klintfors	1	0	6
Kåge	224	0	65
Lövånger	109	0	37
Morö Backe	1	0	0
Norrböle	305	0	12
Prästbordet	64	0	74
Sjungande Dalen	130	0	70
Skelleftehamn	195	0	42
Sunnanå/Sörböle	36	73	96
Ursviken	129	0	56
Älvsbacka	172	27	40
<b>Sammanlagt</b>	<b>3 959</b>	<b>196</b>	<b>880</b>
<b>Totalt</b>			<b>5 035</b>

\*Skekom betyder lägenheter i särskilda boenden och gruppboendestäder där Skellefteå Kommun bedriver verksamhet

## SKEBOS ANDEL AV BOSTÄDERNA I KOMMUNEN



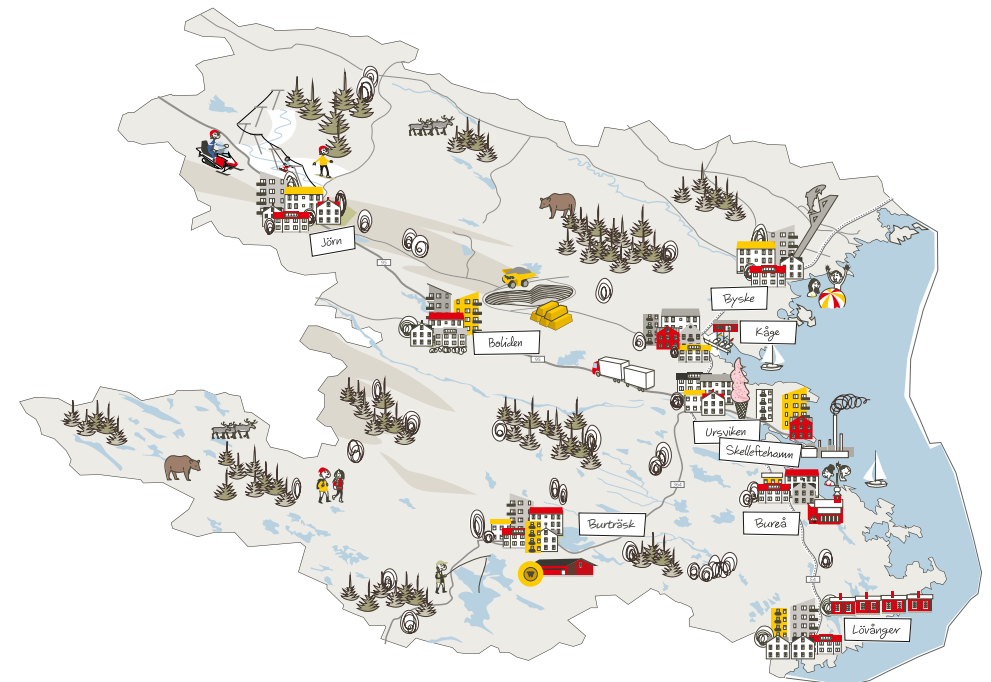
## Hyresutveckling

I januari 2025 räknas de lokalhyror som har index upp med gällande index. Indexökningen för 2025 var 0,92 procent. Lokalhyror i blockhyresavtal ökade under 2025 med motsvarande 0,2 procent. Detta eftersom alla avtal inte har 100 procent index samt att ett nytt övergripande avtal tecknades för Skellefteå kommuns samtliga vård- och omsorgsboenden. Avtalet innebär att kommunen tar över det inre underhållet och i gengäld får en rabatt på hyran.

Hyran för kommersiella lokaler har minskat med 0,6 procent, vilket beror på att fler lokaler än tidigare sagts upp och ännu inte blivit uthyrda. Kombinationen av ökade uppsägningar och att många lokaler står tomma påverkar hyresnivåerna negativt. Skebo anpassar sina hyror efter rådande marknadsläge och strävar efter att hålla dem konkurrenskraftiga. Arbetet tillsammans med lokalhyresgäster fortsätter för att hitta lösningar och skapa långsiktiga samarbeten.

## Våra områden

Våra fastigheter finns både i centrala Skellefteå och i de flesta serviceorterna inom Skellefteå kommun.



### Vakansgrad och uthyrning

Vid årsskiftet var 91,9 procent av lokalytan uthyrd, vilket är två procentenheter lägre än året innan. Den minskade efterfrågan beror på det osäkra marknadsläget och Northvolts konkurs, vilket har påverkat hela Skellefteås näringsliv negativt. Skebo har svårt att hyra ut vissa vakanta ytor, exempelvis Björkhammargården i Jörn, Hemgården i Lövånger och Skelleftehamn samt tidigare storkök på Sjungande Dalen och Strandgården. Även nyproduktionens lokaler i Frigg har haft begränsat intresse. Övriga lediga ytor är främst mindre källarlokalerna.

De flesta lokalkontrakt har en löptid på tre till fem år. Större lokalhyresgäster, som Skellefteå kommun och Region Västerbotten, har ofta längre kontraktstider, då lokalerna är skräddarsydda och av strategisk natur.

### Risker

Stora hyresgäster som kommunen och regionen ger stabila hyresintäkter, men innebär också risker. Om deras verksamheter upphör kan de specialanpassade lokalerna vara svåra och dyra att ställa om. Ute i ytterområden finns risk att efterfrågan minskar om kommunen eller regionen lämnar.

Läget på marknaden har snabbt förändrats, med ökad arbetslöshet och konkurser till följd av Northvolts neddragningar. Batterifabrikens framtid är fortfarande osäker och påverkar hela näringslivet i Skellefteå. Vi behöver ta hänsyn till både positiva och negativa framtidsscenarioer i vår planering.

### Förvaltade fastigheter

Vid årsskiftet förvaltade Skebo totalt 4 871 (5 059) hyreslägenheter i flerfamiljshus, radhus och småhus. Därutöver fanns 211 (211) verksamhetslokaler. Bolagets totala uthyrningsbara yta uppgick till 350 092 m<sup>2</sup> (359 975 m<sup>2</sup>), varav 80 procent utgjordes av bostadsyta.

I Skebos dotterbolag Skelleftebostäder Getberget AB finns 155 lägenheter och i Skelleftebostäder Anderstorp finns 9 lägenheter och 3 lokaler.

### Driftkostnader, reparationer och underhåll

För att ge utrymme för underhåll och ombyggnationer är strävan att hålla driftskostnaderna så låga som möjligt. Därigenom skapas förutsättningar för en långsiktig värdetillväxt i fastighetsbeståndet. Varje fastighet har en underhållsplan för att upprätthålla den tekniska statusen och säkra värdeutvecklingen. Under 2025 uppgick reparationskostnaderna till 52 kr/m<sup>2</sup> och underhållskostnaderna till 108 kr/m<sup>2</sup>.

Satsningar gjordes för att minska energianvändningen, såsom byte av ventilationsaggregat, pumpar, belysning och värmeväxlare, vilket sammantaget uppgick till 3 miljoner kronor. Underhållsinvesteringar enligt plan genomförs årligen. Totalt uppgick underhållsinvesteringar, i form av bland annat fönster-, tak-, ventilations- och hissbyten, till 54 miljoner kronor (156 kr/m<sup>2</sup>).

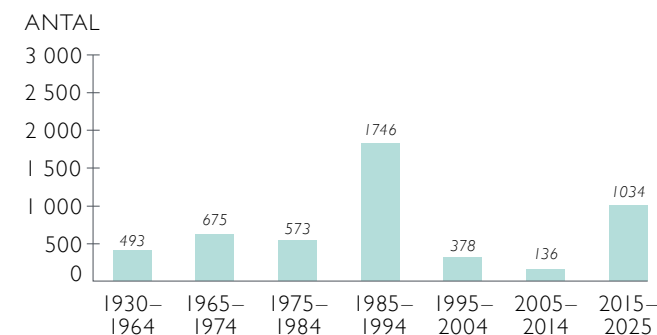
Varje lägenhet har dessutom en plan för inre underhåll där det framgår med vilka intervall åtgärder ska genomföras. Det avser målning, tapetsering samt byte av golv och köksskåp. Hyresgästerna avgör själva om de vill följa planen.

### Eventuella framtida risker

Efter Northvolts konkurs har efterfrågan på bostäder minskat markant och i dagsläget finns ett överskott av bostäder i Skellefteå. Skebos vakanser finns främst i nyproduktionen, där hyresnivåerna ligger väsentligt högre än i det äldre beståndet. Många av dem som flyttade in i Skebos nyproduktion var nya invånare från andra länder som arbetade inom den gröna industrin, och det är också dessa som lämnat Skellefteå efter konkursen.

Skebo kommer att tillföra cirka 620 bostäder till marknaden när nyproduktionerna på Moröhöjden, Morö Backe, Kåge och Anderstorp färdigställs. Detta medför en betydande risk för ett överskott av bostäder under flera år framöver, och därmed risk för ytterligare nedskrivningar, om inte Lyten samt övrigt näringsliv kommer i gång med nyanställningar som gör att befolkningen i Skellefteå ökar.

ANTAL LÄGENHETER EFTER VÄRDEÅR  
(INKL DOTTERBOLAG)







## INVESTERINGAR (TKR)

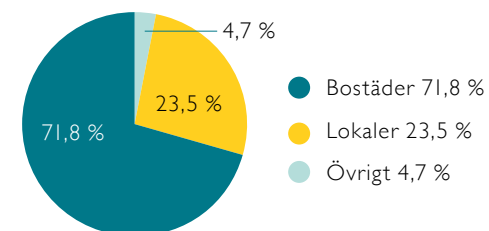
	2025	2024
Nyproduktion	502 965	498 328
Om- och tillbyggnader	5 032	20 149
Underhållsinvesteringar	34 790	28 685
Energiprojekt	16 648	16 596
Myndighetsåtgärder	2 224	2 038
Markförvärv	7 973	44 355
Andelar i dotterbolag	784	37 580
Maskiner och inventarier	3 156	4 069
Parkering*	1 782	–
<b>Summa</b>	<b>575 354</b>	<b>651 800</b>

\*Ny kategori från 2025. I beloppet för investeringar i nyproduktion 2025 ingår 242 mnkr som avser Skebos dotterbolag (respektive 295 mnkr i 2024).

## HYRESINTÄKTER

	2025		2024	
	mnkr	kr/m <sup>2</sup>	mnkr	kr/m <sup>2</sup>
Bostäder brutto	387	1 385	385	1 388
Avgår vakanser	-16	-57	-2	-7
Avgår rabatter	-2	-7	-2	-7
Bostäder netto	369	1 321	381	1 374
Lokaler	140	1 971	136	1 930
Avgår vakanser	-6	-84	-3	-43
Avgår rabatter	-13	-183	-	-
Lokaler netto	121	1 704	133	1 887
Övrigt	24		15	
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>514</b>	<b>1 466</b>	<b>529</b>	<b>1 522</b>

## HYRESINTÄKTER 2025



### Kommentarer till resultatet

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgick till -58,9 mnkr (66,1). Det är 125 mnkr lägre än föregående år och 133 mnkr lägre än budget. Nedskrivningar och tappade intäkter på grund av vakanser är största orsaken.

### Hysesintäkter

Nettohyresintäkterna uppgick under 2025 till 514 mnkr (529 mnkr), en minskning med 2,8 procent. Hyresintäkter för bostäder har minskat med 12 mnkr jämfört med föregående år. Minskningen beror främst på ökade vakanser efter Northvolts konkurs.

Hyrorna för bostäder höjdes i genomsnitt med 5,0 procent från och med maj månad. Vakansgraden för bostäder uppgick till 8,0 procent (0,6 procent) på balansdagen. Vid utgången av året var 310 av totalt 5 035 lägenheter vakanta. Föregående år endast 25 vakanta lägenheter. Hyror för lokaler har minskat med 11,4 mnkr vilket motsvarar 8,6 procent. Minskningen beror dels på ej förlängt tilläggsavtal med kommunen för tillfälliga studentbostäder på Campus samt nya avtal för vård- och omsorgsboenden där hyresgästen tar mer ansvar och kostnader för drift och underhåll men erhåller även en rabatt jämfört med tidigare avtal.

### Aktiverat arbete för egen räkning

Avser intäkter för intern projektledning för nyproduktion, totalt 0,9 mnkr (0,8).

### Övriga rörelseintäkter

Årets övriga intäkter består främst av vinst vid försäljning av mark till Trafikverket för 9,2 mnkr samt utyrning av personal 6,4 mnkr (6,3) och bidrag för trygghetsboenden 3,9 mnkr (3,8).

### Reparations- och underhållskostnader

Bolagets ambition är att så långt som möjligt hålla nere driftskostnaderna för att ge utrymme för underhåll, ombyggnationer och finansiering till nyproduktion. Val av material görs alltid ur ett hållbarhetsmässigt perspektiv, både ekologiskt och ekonomiskt. Därigenom finns förutsättningar för en långsiktig värdetillväxt av fastighetskapitalet. Skebo följer redovisningsregelverket K3 med komponentavskrivning vilket medför att större underhållsåtgärder tas upp som en tillgång på fastigheternas bokförda värde och kostnadsförs genom planerliga avskrivningar. Underhållskostnaderna som avser inre ytskikt såsom tapeter, golv, vitvaror och andra mindre åtgärder uppgår till 37,8 mnkr (41,7).

#### REPARATIONS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

	2025		2024	
	mnkr	kr/m <sup>2</sup>	mnkr	kr/m <sup>2</sup>
Reparation	18	52	20	59
Underhåll	38	108	42	120
<b>Totalt</b>	<b>56</b>	<b>160</b>	<b>62</b>	<b>179</b>

### Taxebundna kostnader

Fastigheterna värms i huvudsak upp med fjärrvärme, endast 7 procent av fastighetsbeståndet har eluppvärmning. Energiförbrukningen per m<sup>2</sup> har minskat med 4,9 procent jämfört med föregående år. Priset på el har varit lägre jämfört med 2024 medan priset på fjärrvärme har ökat med 6 procent. Leverantör av el och värme är Skellefteåkraft och avtalet är delvis rörligt. Renhållningskostnaderna har ökat med 2 mnkr på grund av höjd taxa och nya krav för fastighetsnära insamling. Kostnader för vatten och avlopp har ökat med 5 mnkr på grund av höjd taxa och ändring av avgifter för lokaler och storlek på lägenheter. Små lägenheter har en lägre avgift.

#### TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025		2024	
	mnkr	kr/m <sup>2</sup>	mnkr	kr/m <sup>2</sup>
Fastighetsel	16	46	19	55
Fjärrvärme	38	108	38	109
Sophantering	20	57	18	52
Vatten	31	88	24	69
<b>Totalt</b>	<b>105</b>	<b>300</b>	<b>99</b>	<b>285</b>



### Fastighetsskatt och fastighetsavgifter

Ny fastighetstaxering för hyreshus under 2025 gjorde att kostnaden för fastighetsskatt ökade med 1 mnkr, 20 procent. Fastighetsavgiften för hyreslägenheter 2025 var 1 724 kr/lgh (1 630 kr/lgh). Nyproducerade hyresbostäder är skattebefriade de första 15 åren.

#### FASTIGHETSSKATT OCH FASTIGHETSAVGIFTER

	2025		2024	
	mnkr	kr/m <sup>2</sup>	mnkr	kr/m <sup>2</sup>
Hyreshus	6,1	15	5,1	15
Småhus	0,8	2	0,7	2
<b>Totalt</b>	<b>6,9</b>	<b>17</b>	<b>5,8</b>	<b>17</b>

### Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader uppgick under året till 96 mnkr (107 mnkr). Köpta tjänster för fastighetsskötsel är den enskilt största posten på 41 mnkr (48 mnkr). Där ingår kostnader för yttre fastighetsskötsel, snöröjning och sandning. Kontroll av hissar och ventilation, städning och bevakningskostnader. Snöröjningskostnaden för 2025 uppgick till 8,9 mnkr (13,2). I övriga externa kostnader ingår även hyreskostnaden av moduler för 220 tillfälliga studentbostäder på Campus med 15,3 mnkr. Samt bolagets kostnader för datasystem, fordon, försäkringar, konsultkostnader och övrig administration.

### Personalkostnader

De totala personalkostnaderna uppgick till 64 mnkr (61 mnkr). Antalet anställda är i snitt lika som förra året, 79 personer. Genomsnittlig löneökning landade på ca 3,2%. Skebo sköter fastighetsförvaltning och administrativ förvaltning åt Skellefteå Industrihus. Detta faktureras varje tertial enligt upprättat avtal. Övriga personalkostnader består av kostnader för uttagsskatt, rekrytering, utbildning och personalvård.

### Avskrivningar och nedskrivningar

Skebo följer redovisningsreglerna enligt K3, vilket innebär komponentavskrivning på fastigheterna. Det är en avskrivningsmetod som grundar sig på att olika komponenter i en fastighet särskiljs och skrivs av var för sig utifrån de olika långa nyttjandeperioder som respektive komponent bedöms ha. I år har det resulterat i en avskrivning på i snitt 2,2 procent (2,0 procent) på byggnaderna. För inventarier, verktyg och installationer är avskrivningsprocenten mellan 20 och 33 procent. I samband med bokslutet har en värdering av varje fastighet i beståndet genomförts. Värderingen medförde nedskrivning på -146 mnkr, främst nyproduktion samt återföring av tidigare nedskrivningar för 18 mnkr på två vård- och omsorgsboenden där det skrivits nya 15-åriga hyresavtal.

#### AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR

	2025		2024	
	mnkr	kr/m <sup>2</sup>	mnkr	kr/m <sup>2</sup>
Avskrivningar	-105	-300	-97	-279
Nedskrivningar	-146	-417	-12	-34
Återförda nedskrivningar	18	51	-	-
<b>Totalt</b>	<b>-233</b>	<b>-665</b>	<b>-109</b>	<b>-313</b>

### Finansnetto

Skellefteå Kommun borgar för samtliga lån och tar ut en borgensavgift beräknat på lånat kapital. Borgensavgiften uppgår till 0,37 procent (0,30 procent). Varje år görs en oberoende granskning av borgensavgiften för att säkerställa att den är marknadsmässig. Genomsnittlig ränta under året var 2,8 procent (3,0 procent). Räntekostnaderna för långfristiga lån var 46,8 mnkr (30,3) och räntetäckter för utlåning till dotterbolag var 15,9 mnkr (2,1).

#### SKULDER OCH FINANSNETTO\*

	2025		2024	
	mnkr	kr/m <sup>2</sup>	mnkr	kr/m <sup>2</sup>
Räntebärande skulder	1 651	4 712	1 238	3 530
Finansnetto	-31	-88	-28	-81

\*Exklusive realisationsresultat

### Kommentarer till balansräkningen

#### Fastigheter

Det bokförda värdet för fastigheterna uppgår per den 31 december 2025 till 3 728 mnkr (3 637). I rubriken ingår byggnader, mark, markanläggningar samt pågående ny- och ombyggnationer och tillsammans utgör dessa poster 85 procent av balansomslutningen. Det bedömda marknadsvärdet på fastighetsbeståndet är beräknat till 4 963 mnkr (4 888).

Fastigheternas ökade bokförda värde jämfört med föregående år är hänförligt till årets investeringar avseende om-, till- och nybyggnationer, markförvärv samt K3 aktiveringar minskat med årets avskrivningar, nedskrivningar och försäljningar.

#### FASTIGHETSVÄRDE OCH BELÅNING

	2025		2024	
	mnkr	kr/m <sup>2</sup>	mnkr	kr/m <sup>2</sup>
Fastigheter	3 728	10 649	3 637	10 371
Räntebärande skulder	1 651	4 716	1 238	3 530

### Lån och skuldsättning

Per den 31 december 2025 uppgick ränteeponeringen, bestående av checkkredit och lån EIB via Skellefteå Kommun, till 1 651 mnkr (1 238 mnkr). All upplåning sker via Skellefteå Stadshus internbank via koncernkontosystem och är säkerställda via kommunal borgen. Soliditeten är god, ligger på 56 procent och belåningsgraden uppgår endast till 44 procent (31 procent) Definition av belåningsgrad är lån i förhållande till anläggningstillgångarnas bokförda värde.



Bovärd Per Degerstedt, Strömsör.



# Året i korthet

## Prisvinnande projekt och förändrad organisation

### Förändrat marknadsläge och vakanser

Under 2025 förändrades marknadsläget i Skellefteå dramatiskt till följd av Northvolts konkurs. När produktionen upphörde försvann cirka 5 000 arbetstillfällen och kommunens befolkning minskade med 2 700 personer. För Skebo innebar detta att vakansgraden steg från 0,6 procent till 8 procent, vilket motsvarar cirka 300 outhyrda lägenheter vid årets slut. I samband med detta återlämnade Migrationsverket samtliga 100 lägenheter de hyrt av bolaget (fördelade på Byske 20 st, Lövånger 2 st, Bureå 11 st, Boliden 54 st, Skelleftehamn 12 st och Kåge 1 st). En långsiktig plan för underhåll och återuthyrning av dessa bostäder har påbörjats.

### Nyproduktioner

Produktionen fortskrider enligt plan för följande projekt:

Vid Anderstorpsgården 4 och 5 pågår produktion av 219 lägenheter, fördelade på tre punkthus om åtta våningar, ett lamellhus om sex våningar samt två radhuslängor med totalt elva lägenheter. Bostäderna beräknas stå färdiga för inflyttning i början av 2027.

Vid Sörbyn i Kåge (etapp 1 och 2) pågår produktion av totalt 168 bostäder, varav 60 utgörs av radhus om fem rum och kök. De sista etapperna i projektet beräknas vara färdigställda under sommaren 2026.

Vid Syltburken på Moröbacke pågår produktion av 64 lägenheter fördelade på tvåvåningshus. Bostäderna omfattar två till fyra rum och kök.

Samtliga nyproduktioner släpps först när projekten är helt färdiga och efterfrågan bedöms som tillräcklig.

### Anpassade investeringar

I september beslutade Skebo att avbryta upphandlingarna för projekten Volten, Astern, Nattkvarteret och Väverskan, omfattande totalt 350 lägenheter och 420 studentbostäder. Beslutet grundas i behovet av att nyttja befintliga vakanser som en bostadsbuffert. Bygglov finns kvar för att möjliggöra framtida byggstartar när befolkningstillväxten åter tar fart.

### Studentbostäder

På grund av ökad vakansgrad avvecklas de tillfälliga studentmodulerna på Campus successivt under 2026. Berörda studenter erbjuds istället boende i det ordinarie beståndet på bland annat Staregatan, Villagatan och Getberget.

### Förvärv och försäljningar

Under sommaren blev det klart att Skebo övertar projektet Kandelabern på Moröhöjden (178 lägenheter) via bolagsförvärv den 1 februari 2026, som en del av ett tidigare garantiavtal. Dotterbolaget kommer att heta Skelleftebostäder Moröhöjden AB. Under våren avyttrades även fastigheten på Toresvägen i Lövånger till LövBo Fastigheter AB.

### Skebo 60 år

Under 2025 firade Skebo 60-årsjubileum med fokus på gemenskap med våra hyresgäster. Områdesdagar, teknikhjälp för seniorer och familjeaktiviteter är exempel på sådant som anordnades. Andra exempel är plantering av jubileumsträd, samarbeten med föreningar samt insatser till Musikhjälpen.

Projektet "Våga bry dig" utbildade personal och hyresgäster i hur man agerar vid tecken på våld i hemmet. I oktober hölls en stor jubileumsfest för personal, styrelse och anhöriga. Dessutom invigdes en ny grillplats vid Hemavanstugan.

## TVÄTTSTUGA



### Parkering

Nya parkeringsavgifter infördes i april, vilket resulterade i en intäktsökning på cirka 10 miljoner kronor trots att andelen lediga platser steg med 10 procent. Vi undersöker nu hur outnyttjade parkeringsytor kan användas mer effektivt i framtiden. Under året infördes även avgifter på besöksparkeringar (första timmen är gratis, sedan kostar det 5 kronor per timme) för att öka tillgängligheten för faktiska besökare.

### Nytt avtal för vård- och omsorgsboenden

Ett nytt 15-årigt avtal trädde i kraft den 1 april för kommunens vård- och omsorgsboenden. Avtalet innebär att kommunen övertar ansvaret för det löpande inomhusunderhållet i utbyte mot en reducerad hyresnivå.

### Organisationsförändringar

För att göra det smidigare för kunder och samarbetspartners att nå Skebo, infördes under året en gemensam kontaktväg – "ett nummer in" till Kundcenter.

Vi har även återgått till en organisation med dedikerade bovärdar för specifika områden, vilket varit mycket uppskattat och skapat ökad personlig service. En särskild satsning pågår även där projektanställda medarbetare ser över brandskydd och fuktstatus i samtliga lägenheter.

### Krisberedskap

Mot bakgrund av den globala osäkerheten har Skebo stärkt sin krisledningsförmåga genom utbildningsinsatser och ökad samverkan inom koncernen. Målet är att säkerställa en robust organisation som är väl förberedd för framtida utmaningar.

### Hyresgästundersökning med AktivBo

Sedan flera år tillbaka genomför Skebo vartannat år en enkätundersökning bland sina hyresgäster i samarbete med AktivBo. Den senaste undersökningen skickades ut efter sommaren och nådde en imponerande svarsfrekvens på 68,9 procent. Svaren visar att Skebo har klivit framåt när det gäller att bemöta kunder och skapa trygghet, medan området Rent och snyggt får lägst betyg. Serviceindex har ökat med 0,8 procent och ligger nu på 81,8 procent. Dessutom kan hela 91 procent av hyresgästerna tänka sig att rekommendera Skebo, och 92 procent trivs i sina bostadsområden. Resultaten ger viktiga insikter för framtida förbättringar och prioriteringar.

### Köundersökning

Skebo genomför regelbundet köundersökningar för att kartlägga behov och önskemål hos de sökande i bostadskön. Höstens undersökning besvarades av 11 procent av mottagarna. Resultaten visar att en majoritet ackumulerar köpoäng för framtida behov, medan endast en mindre andel har ett omedelbart bostadsbehov. Efterfrågan präglas därmed främst av långsiktig planering. Av de sökande föredrar 80 procent ett centralt boende i Skellefteå, och många väljer hyresrättens bekvämlighet för att avlastas från ansvar för underhåll och service.

### EU Business Awards

Under året utsågs VD Helena Markgren till Sustainable Housing CEO of the Year i Sverige av EU Business News, ett erkännande för bolagets omfattande arbete inom ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet.

## STYRELSE & LEDNING



**Harriet Classon**  
Styrelseordförande



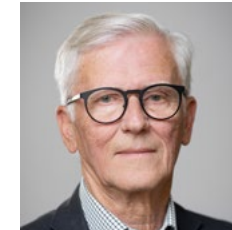
**Andreas Boman**  
Vice styrelseordförande



**Agneta Marklund**  
Styrelseledamot



**Ludwig Eriksson**  
Styrelseledamot



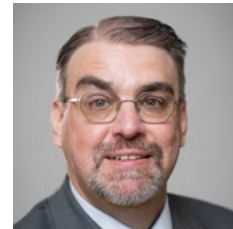
**Gunnar Fransson**  
Styrelseledamot



**Elisabeth Lundqvist**  
Styrelseledamot



**Börje Lindh**  
Styrelseledamot



**Kjell Bergmark**  
Styrelseledamot



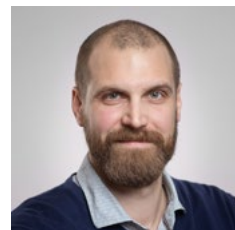
**Zarko Rakocevic**  
Styrelseledamot



**Helena Markgren**  
Vd



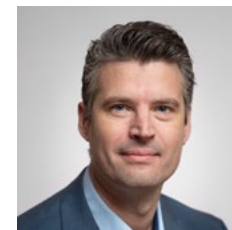
**Cathrine Gustafsson**  
Ekonomichef



**Petter Westerlund**  
Fastighetschef



**Anna Ersson**  
Kund- och marknadschef



**Staffan Hansson**  
Projektchef/  
affärsutvecklare



**Kent Ek**  
Personal- och säkerhetschef

Ylva Almström och Erik Granberg, uthyrare. Huvudkontoret på Skeppargatan 8.



# Hållbarhetsrapport

## Hållbarhetsarbete med hyresgästerna i fokus

### Vår grund

#### Ägardirektiv

Skebo är ett helägt kommunalt bolag med uppdraget att bidra till bostadsförsörjningen i kommunen och vara delaktigt i den pågående samhällsomvandlingen. Vi ska bidra till miljömässigt hållbara bostadsområden med minskat klimatavtryck och vara ett föredöme när det gäller hållbart byggande och fastighetsförvaltning. Vi ska erbjuda ett varierat utbud av bostäder som vänder sig till alla. Genom att skapa bostadsområden som främjar möten, trygghet och inflytande, bidrar vi till social hållbarhet och en hållbar livsstil.

### Värdegrund

Värdegrunden vägleder oss i det dagliga arbetet och i mötet med kunder och samarbetspartners. Den utgör ett stöd i beslutsprocesser och är väl förankrad hos våra medarbetare. Arbetet med värdegrunden sker kontinuerligt, bland annat genom personaldagar och workshops. Värdegrunden sammanfattas med orden *professionella, ombydda och nytänkande*.

### Vårt tak

#### Vision

Skebo – Skellefteås ledande samhällsbyggare.

#### Affärsidé

Skebo erbjuder attraktiva hem- och livsmiljöer med hållbara, smarta och kundnära lösningar.

#### Tydlig målsättning

Skebos främsta målsättning enligt ägardirektivet är att uppnå klimatneutralitet till 2030. För att nå detta ambitiösa mål arbetar vi med social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet som övergripande strategier. Det ger oss ett helhetsgrepp om verksamheten och skapar en röd tråd mellan den dagliga operativa driften och den strategiska styrningen mot våra mål och vår vision.

Sedan hösten 2023 arbetar Skebo utifrån långsiktiga verksamhetsmål med fokus på hållbarhet, fastställda i ägardirektivet. Dessa mål är anpassade till Agenda 2030 och omfattar de områden där Skebos verksamhet har störst påverkan.





Verksamhetsmålen med särskilt fokus på ekologisk hållbarhet är:

- Klimatneutralitet år 2030.
- Minska energianvändningen per kvadratmeter med minst 10 procent till år 2030.
- Införa lösningar som underlättar en hållbar livstil.



Verksamhetsmålen med fokus på social hållbarhet är:

- Säkerställa fastighetsbeståndet för 50-årsregn fram till 2030.
- Öka andelen hyresgäster som upplever fastigheterna som trygga, säkra och tillgängliga.

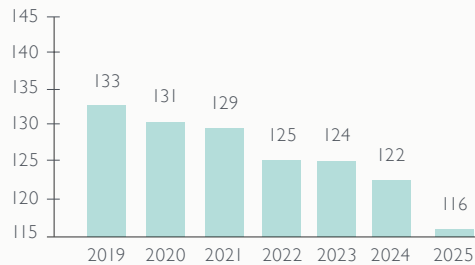


Verksamhetsmålen med fokus på ekonomisk hållbarhet är:

- En direktavkastning över tid om 4–7 procent, baserat på fastigheternas samlade marknadsvärde på bolagsnivå.
- En soliditet över tid om 30 procent, beräknad på eget justerat kapital.

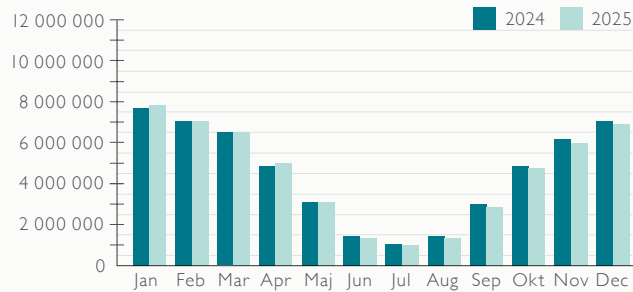
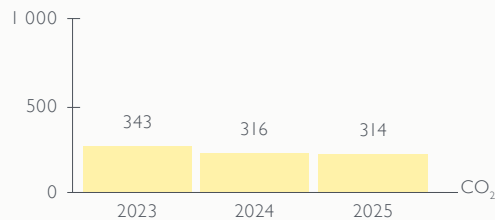
För att uppnå målen bedriver Skebo ett strukturerat målstyrningsarbete där de övergripande verksamhetsmålen bryts ner till årliga delmål. Måluppfyllelsen säkerställs genom att varje avdelning utarbetar specifika aktiviteter och handlingsplaner knutna till dessa delmål.

## ENERGIFÖRBRUKNING

kWh/m<sup>2</sup>

## MÅNADSRAPPORT TOTAL ENERGI

kWh

CO<sub>2</sub>-UTSLÄPPKg/m<sup>2</sup>

## Ekologisk hållbarhet

Ekologisk hållbarhet innebär att vi tar ansvar för miljö och klimat genom att minimera vår verksamhets negativa påverkan inom ramen för vårt uppdrag. Skebos klimatarbete omfattar hela bolaget och fastställer att miljömässiga aspekter alltid ska vägas in i företagets beslut.

Utöver målen från ägardirektivet med särskilt fokus på ekologisk hållbarhet är Skebo sedan länge med i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ som har två övergripande mål:

- En fossilfri allmännytta senast år 2030
- 30 procent lägre energianvändning till 2030 (basår 2007).

Utöver dessa två mål har Allmännyttans klimatinitiativ tre fokusområden: *Effekttoppar och förnybar energi*, *Krav på leverantörer* och *Klimatsmart boende*. Skebo har valt att lägga extra vikt vid fokusområdet Klimatsmart boende. Detta sker bland annat genom utveckling av den fastighetsnära insamlingen, i enlighet med de lagkrav som trädde i kraft den 1 januari 2024. Arbetet med att säkerställa att alla hyresgäster har tillgång till fastighetsnära insamling pågår intensivt och kommer att vara färdigställt senast 31 december 2026. Vi jobbar för att utveckla fler flexibla mobilitetslösningar för våra hyresgäster och möta de behov som finns. Målet är att underlätta för våra hyresgäster att agera klimatsmart. Genom sociala medier och kundtidningen BO inspirerar och vägleder vi till hållbara val i vardagen.

## Energieffektivisering

Året inleddes med låga temperaturer, vilket medförde en relativt hög energianvändning under det första halvåret. Därefter normaliserades och stabiliserades nivåerna. I takt med att beståndet kompletteras med energieffektiv nyproduktion minskar den totala energianvändningen. Även kontinuerlig driftoptimering och revidering av Atemp-ytor bidrar till den gynnsamma utvecklingen.



## Social hållbarhet

Social hållbarhet innebär att vi verkar för människors välbefinnande och en trygg livsmiljö. Under 2025 har tyngdpunkten legat på vårt 60-årsjubileum, där vi engagerat våra hyresgäster i firandet genom en mängd aktiviteter. Samtidigt har vi vidareutvecklat initiativet 'Våga bry dig', där våldsprevention, trygghet och gemenskap står i centrum.

I rollen som ansvarsfull samhällsbyggare arbetar vi aktivt med vräkningsförebyggande åtgärder. Detta sker i tätt samarbete med Skellefteå kommun för att skapa stabilitet och trygghet för våra hyresgäster.

Skebo har beslutat att fortsätta med sin integrationssatsning för de som kommer till Skellefteå via bosättningslagen. Vi har bland annat beslutat att avsätta sex procent av de lediga lägenheterna till nyanlända med permanent uppehållstillstånd. Dessa lägenheter kan finnas i alla delar av Skellefteå kommun. Vi har också ambitionen att underlätta för ungdomar att hitta en bostad och en viss del av vårt bestånd utgörs av ungdomslägenheter för personer mellan 18 och 25 år. Fastighetsbeståndet ses kontinuerligt över för att hitta lämpliga lägenheter.

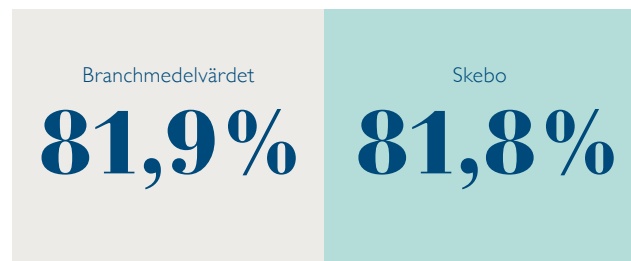
Under året har vi tagit emot 2 studenter från yrkeshögskolan och ett antal grundskoleelever för praktik, vilket har gett dem värdefull arbetslivserfarenhet och en inblick i vår verksamhet.

## Kundundersökning

Under 2025 genomfördes årets hyresgästundersökning i samarbete med AktivBo. Svarefrekvensen uppgick till 68,9 procent, vilket innebär ett mycket högt deltagande och ger ett representativt underlag.

Via hyresgästundersökningen mäter vi vårt Serviceindex, där vi befinner oss i nivå med branschmedelvärdet.

## SERVICEINDEX



Jämfört med 2023 års mätning har Skebos Serviceindex ökat med 0,8 procentenheter. Den största förbättringen noteras inom området *Trygghet*, som ökat med 1,8 procentenheter. Detta bekräftar att vidtagna åtgärder, såsom förbättrad belysning, förstärkt skalskydd och trivselskapande insatser, har gett effekt.

Även index för *Hjälp när det behövs* har stärkts och uppvisar en ökning om 1,5 procentenheter. Detta är ett trendbrott efter den tidigare nedgången 2023. Förbättringen bedöms vara ett direkt resultat av vår omorganisation med återinförda bovärdar med dedikerat områdesansvar, samt ett utvecklat arbetssätt inom kundcenter.

Inom området *Rent och snyggt* – som omfattar städning, utemiljö, snöröjning och sopsortering – noteras dessvärre en fortsatt nedgång om 0,8 procentenheter. Arbetet med att vända denna trend är prioriterat och sker genom systematiska ronderingar, ökad tillsyn och strategiska upphandlingar.

## 60-årsjubileum

Under året har en betydande del av arbetet med social hållbarhet knutits till Skebos 60-årsjubileum, med fokus på aktiviteter för våra hyresgäster.

## Områdesdagar

Under våren genomförde hela Skebos personalstyrka riktade underhållsinsatser i våra bostadsområden. Arbetet omfattade bland annat målning av cykelskjul, städning av förråd och upprustning av utemöbler. I samband med dessa insatser bjöd vi in till fika, vilket skapade utrymme för värdefulla dialoger med våra hyresgäster – från de som bott hos oss länge till dem som nyligen flyttat in.

## Familjedag

När vintern närmade sig bjöd vi in barnfamiljer till en familjedag fylld med roliga aktiviteter. Magic Peppe visade spännande tricks och bjöd in till finurliga spel och lekar. Vi bjöd på lunch och fika och alla barn som ville fick en ansiktsmålning och en liten godispåse med sig hem.

## Musikhjälpen – goda gärningar och hockey

För att samla pengar till Musikhjälpen och stötta alla barns rätt att gå i skolan hade Skebo en bössa i Musikhjälpen. Här uppmanade vi till att göra goda gärningar, som att hjälpa en granne med matkassarna, hålla upp en dörr, skotta snö och annat som kan vara hjälpsamt. För varje god gärning skänkte Skebo 10 kronor till

Musikhjälpen. Utöver uppmaningen gick Skebos medarbetare en gemensam promenad där varje deltagare skänkte 60 kronor till Musikhjälpen. Totalt skänkte Skebo 4005 kronor, vilket till exempel motsvarar 8010 skolluncher, finansieringen av 200 barns skolgång under en månad, eller att fem skolor utrustas med handfat och vatten.

För att ytterligare bidra till insamlingen till Musikhjälpen delade vi, i samarbete med Skellefteå AIK, ut 100 matchbiljetter till våra hyresgäster. Mottagarna uppmanades att i utbyte lämna ett bidrag till Musikhjälpen. Principen 'först till kvarn' tillämpades och intresset var mycket stort.

## Trygghet och delaktighet

Kärnan i Skebos arbete med social hållbarhet är trygghet och delaktighet för våra hyresgäster.

## Våga bry dig

Under 2025 lanserades initiativet "Våga bry dig", vilket är en vidareutveckling av vårt arbete med Huskurage. Utöver det våldsförebyggande arbetet läggs nu ett större fokus på att främja trygghet och gemenskap för våra hyresgäster.

Samtlig personal har genomgått utbildning i att identifiera olika former av våld och dess uttryckssätt. De medarbetare som arbetar närmast hyresgästerna har dessutom erhållit fördjupad utbildning i de rutiner som ska följas vid misstanke om våld eller andra missförhållanden i våra bostäder.

Arbetet har kommunicerats regelbundet i sociala medier och i kundtidningen BO samt varit fokus på de synpunktenträffar som genomförts under året för att nå ut till våra hyresgäster. Under kampanjveckan "En vecka fri från våld" uppmärksammades frågan genom att våra kontor lystes upp i orange, samtidigt som en utställning arrangerades på Nygatan 27 och Skebo deltog i fackeltåget för ett Skellefteå fritt från våld. Vi betonar även vikten av vardaglig gemenskap och medmänsklighet, som hur en vänlig blick eller en enkel hälsningsfras kan bidra till en grannes trygghet och välbefinnande.

Vid våra trygghetsbostäder har trygghetsvärdarna under året lagt stor vikt vid hemberedskap. Genom information om hur man hanterar strömavbrott och vikten av att ha förnödenheter hemma, har hyresgästerna fått kunskap om hur de tillsammans med sina grannar kan agera i en krissituation. Detta har varit ett mycket uppskattat inslag i verksamheten.



När vintern närmade sig bjöd Skebo in barnfamiljer till en familjedag fylld med roliga aktiviteter, exempelvis ansiktsmålning.



### Forum för delaktighet

Skebo arbetar med att främja delaktighet och inflytande för hyresgäster. Genom forum som boråd, trygghetsvandringar och synpunktträffar skapas en löpande dialog kring boendemiljön och närområdets utveckling.

Boråden består av engagerade hyresgäster i respektive bostadsområde som träffas regelbundet för att planera lokala förbättringar i nära samråd med bovärdarna. Boråden förfogar även över medel för fritids- och boinflytandeaktiviteter. För närvarande finns 66 aktiva boråd, och Skebo avsätter årligen cirka 700 000 kronor till deras verksamhet. För att ytterligare stödja gemenskap och social hållbarhet tillhandahåller Skebo även ett 40-tal samlingslokaler som hyresgästerna kan nyttja.

Varje höst genomför Skebo trygghetsvandringar tillsammans med hyresgästerna, och under 2025 genomfördes fyra sådana tillfällen. Fokus ligger på trygghet och säkerhet i gemensamma utrymmen och i utemiljön. De synpunkter som framkommer fungerar som ett viktigt underlag för bolagets förbättringsarbete. Årets vandringar resulterade i konkreta åtgärder såsom förbättrad belysning, tydligare skyltning på innergårdar samt siktröjning och strategiska nyplanteringar i trygghetskapande syfte.

Under året arrangerades fyra synpunktträffar. Dessa möten ger hyresgästerna möjlighet att föra en dialog med företrädare för Skebo om hur gemensamma ytor kan utvecklas på bästa sätt. Under 2025 genomfördes träffarna under temat "Våga bry dig", med fokus på våldsprevention samt hur vi tillsammans kan skapa gemenskap och motverka ensamhet i bostadsområdena.

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Boråd	66	65	67	66	66
Synpunktträffar	4	4	4	4	0
Trygghetsvandringar	4	4	5	4	4

### Personal

Skebo har tecknat kollektivavtal med Vision och Fastighetsanställdas förbund, vilka omfattar samtliga anställda. I nära samverkan med de fackliga organisationerna bedrivs ett löpande arbete för att utveckla både verksamheten och formerna för samarbete. Varje medarbetare ska ges förutsättningar att påverka sin arbetssituation och utformningen av sitt arbete. Detta realiserar bland annat genom en aktiv dialog vid avdelningsmöten. För att säkerställa en god arbetsmiljö genomförs veckovisa pulsmätningar. Dessa ger en kontinuerlig lägesbild och möjliggör för organisationen att agera snabbt samt arbeta proaktivt med personalfrågor.

Skebo har regelbundna informationsträffar för hela personalen. Det är ett bra tillfälle att träffas mellan avdelningarna och säkerställa att all personal får samma information.

Skebos medarbetare erbjuds förebyggande massage samt en friskvårdstimme per vecka på arbetstid. Därutöver tillhandahålls möjlighet till subventionerad träning utanför ordinarie arbetstid samt friskvårdsersättning.

Sjukfrånvaron har historiskt sett legat på låga nivåer. Under 2025 uppgick den totala sjukfrånvaron till 3,6 procent (3,5 procent). Andelen medarbetare med högst fem dagars sjukfrånvaro under året uppgick till 1,63 procent (2,47 procent).

Skebo jobbar vidare med satsningen på friskvård och hälsa, tillsammans med fokus på värdegrundsfrågor utgör det en bra grund för en positiv utveckling.

Vår ambition är att regelbundet genomföra lönekartläggningar för att upptäcka löneskillnader som beror på kön, etnisk tillhörighet eller andra diskrimineringsgrunder. Lönekartläggningen från 2025 visar att Equal Pay Index ligger på 98,9 procent.

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Sjukfrånvaro, %	3,6	3,5	3,0	3,6	2,2
Antal anställda, st	79	79	73	67	59
Varav kvinnor, st	39	38	33	27	23
Varav män, st	40	41	40	40	36
Genomsnittlig anställningstid, år	10	11	11	13	13

### Respekt för mänskliga rättigheter

Skebo är helägt av Skellefteå kommun och omfattas därmed av kommunallagens likställighetsprincip, som föreskriver att alla medborgare ska behandlas lika. Bolaget efterlever även Skellefteå kommuns policyer för mänskliga rättigheter. Detta ramverk ger oss goda förutsättningar att identifiera och förebygga risker för kränkningar av mänskliga rättigheter inom vår verksamhet. Det interna arbetet med värdegrund och hållbarhet ger medarbetarna vägledning för att proaktivt säkerställa att dessa rättigheter respekteras.

### Motverkande av korruption

Skebos värdegrund främjar en kultur som motverkar korruption. Vi utvecklar löpande vår kompetens inom området för att säkerställa att relevanta krav ställs i bolagets upphandlingar. Genom en tydlig policy för gåvor och representation, i kombination med interna kontrollsystem för inköps- och attestrutiner, säkerställs ansvarsfullt agerande. Vid eventuella incidenter genomförs alltid en översyn av rutinerna för att förebygga att det händer igen.

### Följande dotterbolag undantas från kravet på

#### hållbarhetsredovisning då de saknar egna anställda:

Skelleftebostäder Parkering AB, Skelleftebostäder Anderstorp AB, Skelleftebostäder Getberget AB, Skelleftebostäder Sunnanå AB, Skelleftebostäder Holding AB, Skelleftebostäder Utveckling AB och Skellefteå Holding Kapella AB. Administration och förvaltning av dessa bolag och deras fastigheter utförs av moderbolagets personal, varför hållbarhetsaspekterna integreras och redovisas inom ramen för moderbolaget, Skelleftebostäder AB.

### Ekonomisk hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet syftar till att säkerställa Skebos finansiella stabilitet och möjliggöra en långsiktigt uttållig verksamhet. I enlighet med Allbolagen (2010:879) och gällande ägardirektiv ska bolaget bedrivas utifrån affärsmässiga principer. Detta innebär att vi på marknadsmässiga grunder utvecklar verksamheten för att generera långsiktig värdetillväxt och trygga framtida investeringar i bostadsbeståndet.

### Långsiktiga investeringar

Inom nyproduktion prioriterar vi strategiska investeringar i områden med hög efterfrågan. Ett grundkrav är att marknadsvärdet på våra nyproducerade fastigheter ska överstiga produktionskostnaden. Samma affärsmässiga princip vägleder vårt underhållsarbete, där vi noggrant värderar hur planerade insatser bidrar till fastighetens långsiktiga värdeutveckling.

Skebo tog ett betydande samhällsansvar genom att tillföra cirka 800 lägenheter under de år då bostadsbristen i Skellefteå var som mest påtaglig. Investeringsbesluten fattades i en period av kraftig expansion och en mycket hög efterfrågan på marknaden.

Som en följd av förändrade marknadsförutsättningar har vakansgraden i vissa nyproduktionsprojekt ökat, vilket medfört ett nedskrivningsbehov för ett antal fastigheter färdigställda under de senaste åren. Trots nuvarande marknadsläge är vår långsiktiga bedömning av Skellefteås tillväxtpotential oförändrad, och vi hyser god tilltro till en framtida återhämtning på bostadsmarknaden.

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Direktavkastning %	4,3	4,4	4,6	4,9	4,9
Soliditet %	56,1	62,3	69,9	75,8	89,1



# *Förvaltningsberättelse*

## Med öppenhet och professionalitet skapar vi en hållbar utveckling

**Skelleftebostäder (Skebo)** är Skellefteås största bostadsföretag. Företaget är ett allmännyttigt bostadsföretag och ägs av Skellefteå Stadshus AB, som i sin tur ägs av Skellefteå kommun. Företaget har sitt säte i Skellefteå. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusental kronor (tkr). Bolaget har upprättat en hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen som återfinns på sidorna 19–25.

### **Styrelse**

Skebos styrelse tillsätts av Skellefteå kommunfullmäktige och består av nio ordinarie ledamöter. Styrelsen har en politisk sammansättning som speglar aktuell representation i kommunfullmäktige. Dessutom ingår det av arbetstagarorganisationerna utsedda arbetstagarrepresentanter.

### **Organisation**

Hur vi är organiserade är avgörande för hur väl vi tar hand om våra hyresgäster, sköter om våra fastigheter och utvecklar vår verksamhet.

Skebos bovärdar är uppdelade i två förvaltningsområden, Nord och Syd. Bovärdarna följer hyresgästen från inflyttning till utflyttning och svarar på de flesta dagliga frågorna från våra hyresgäster, följer upp serviceanmälan, utför reparationer inom ramen för behörighet samt, utför fastighetsskötsel och gör beställningar av leverantörer inom el, VVS, målning och bygg. De två förvaltningsområdena leds av var sin områdeschef som planerar och följer upp det arbete som ska utföras, är behjälplig med underhållsplaner samt har ekonomiskt ansvar för löpande reparation- och underhållskostnader. Dessutom finns en fastighetschef som har det övergripande ansvaret för verksamhetsplaner, arbetsmiljö, utveckling och driftnetto.

Kund- och marknadsavdelningen ansvarar för extern och intern kommunikation, omförhandlingar och lokalkontrakt. Inom kund och marknad finns också Kundenservice som hanterar kontraktsskrivning, uthyrningsfrågor, samt en bostadskonsulent som jobbar med bosociala frågor. Dessutom finns en hållbarhetsutvecklare, IT-samordnare och en utvecklingsledare.

Fastighet och teknik är uppdelad i tre avdelningar. Teknikavdelningen har hand om underhållsplanen, myndighetsbesiktningar och energieffektivisering. Här finns även specialistkompetens inom exempelvis energi-, styr- och reglerteknik. Här finns även inköpsavdelningen som jobbar med upphandling och avtal med entreprenörer.

Projektavdelningen driver stora projekt inom nyproduktion samt renoverings- och ombyggnadsprojekt.

Ekonomi/HR ansvarar för ekonomisk uppföljning och

Flerårsjämförelse med ekonomiska nyckeltal finns på sidan 30-31.  
Väsentliga händelser under året finns på sidan 15-16.

rapportering, och ser till att bolaget följer de lagar och regler som gäller för aktiebolag, redovisning och skatter. De har även hand om övergripande policys och löneadministration.

Personal och säkerhet ansvarar för bolagets säkerhetsarbete, beredskap och arbetsmiljö. Inom denna avdelning finns även våra trygghetsvårdare som ordnar aktiviteter på Skebos trygghetsboenden.

Ledningsgruppen består av vd och de fem avdelningscheferna. Ledningsgruppens viktigaste uppgift är att, utifrån uppdrag, vision och ägardirektiv, verkställa styrelsens beslut om företagets strategier, mål och långsiktiga planer. Under vd finns även en senior rådgivare.

Skebos personal sköter även fastighetsförvaltning och administrativ förvaltning åt Skellefteå Industrihus.

## Vår ekonomi

### Tillgångar

Fastigheterna är de mest betydande tillgångarna i bolaget och utgör tillsammans 85 procent av balansomslutningen. Fastigheternas bokförda värde har utgått från den historiska anskaffningskostnaden, med tillägg för investeringar, uppskrivningar samt avdrag för avskrivningar och nedskrivningar. Baserat på regelverket K3, där olika komponenter i en fastighet delas upp och skrivs av var för sig utifrån nyttjandeperioder, innebär det en avskrivning på i snitt 2,2 procent på bolagets byggnader och markanläggningar.

### Soliditet

Trots en hög investeringstakt och fortsatt satsning på underhålls-åtgärder ligger soliditeten kvar på en hög nivå. Vid årets slut uppgick den till 56 procent (62 procent).

### Kassaflöde, likviditet och investeringar

Kassaflödet från verksamheten uppgick till 153 mnkr (173). Under året investerades 511 mnkr i nyproduktion och markförvärv, 51 mnkr underhålls- och energiinvesteringar samt 13 mnkr i övriga investeringar. Vid årsskiftet fanns en outnyttjad kredit på 749 mnkr.

### Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till -58,9 mnkr (66,1). Operativt gjorde bolaget ett positivt resultat i nivå med budget men på grund av förändrade förutsättningar på bostadsmarknaden med många vakanser i nyproduktionen i slutet av året innebar det nedskrivningar med -146 mnkr i Skelleftebostäder AB samt ytterligare -35 mnkr i dotterbolagen. Den höga investeringstakten har ökat belåningen och medför högre räntekostnader.

### Fastighetsvärdering

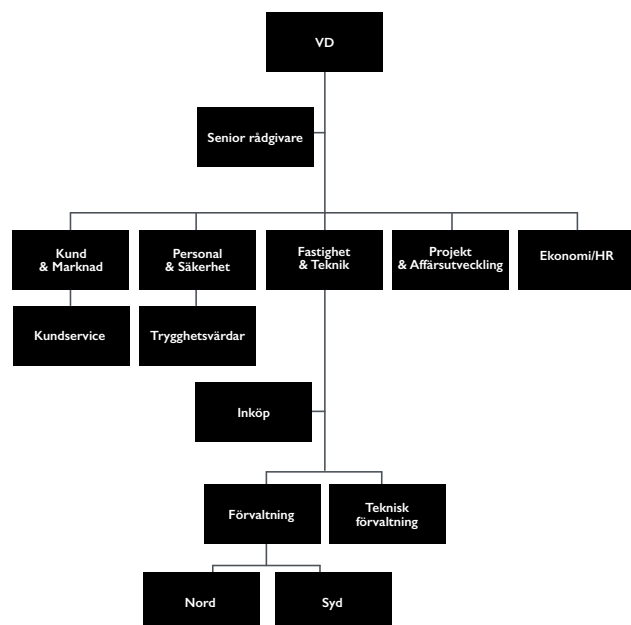
Bolagets fastighetsbestånd internvärderas årligen med avkastningsvärden som ska indikera ett marknadsvärde. Modellen bygger på fastigheternas kassaflöde. I värderingen används ett marknadsmässigt avkastningskrav som inhämtas av extern oberoende part, verkliga hyror med en uppskattad vakansgrad, samt normaliserade drift- och underhållskostnader.

Värderingen utgör underlag för eventuella nedskrivningar av fastigheternas bokförda värden samt återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar. I år har det gjorts nedskrivningar på nyproduktionerna Frigg, Getberget, Bureå, Kåge, Byske och Burträsk samt två äldre fastigheter i Lövånger, totalt -181 mnkr. Det har också gjorts återföring av tidigare nedskrivningar för två vård- och omsorgsboenden där Skellefteå Kommun tecknat nya 15-åriga hyresavtal, total återföring +18 mnkr. Det bedömda marknadsvärdet per 2025-12-31 uppgår till 5,0 mdkr (4,9 mdkr). Tillväxten och investeringsviljan i Skellefteå har minskat kraftigt sedan batterifabriken Northvolts konkurs. Det finns ett överskott av bostäder och värdena på fastigheterna har gått ned.

### Finansiering och riskhantering

Strategin för den finansiella verksamheten är att uppnå låga och förutsägbara räntekostnader med effektiv hantering av de finansiella riskerna inom ramen för Skellefteå kommuns finanspolicy. Den största finansiella risken är ränterisk i kombination med låg tillgång till långsiktigt kapital. Ränteutvecklingen påverkar i hög grad lönsamheten i bolaget. Upplåningen struktureras så att kapitalförfallen sprids över tid.

Skebo deltar i Skellefteå Stadshus AB:s finanssamordning, vilket ger en enhetlig räntenivå för alla bolag i koncernen. Den ränta Skebo betalar motsvarar låneportföljens genomsnittsränta plus



lagstadgad borgensavgift som för Skebos del av kommunfullmäktige är satt till 0,37 procent. Genomsnittsräntan har under 2025 legat på 2,81 procent plus borgensavgift.

Känslighetsanalys	Förändring	Resultatpåverkan (mkr)
Hysesintäkter	1%	5
Externa kostnader	1%	3
Genomsnittlig ränta	1%	17

### Försäkringar

Bolagets fastigheter är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar Västerbotten. Det finns också företagsförsäkring, fordonsförsäkring och ansvarsförsäkring för vd och styrelse.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Skellefteå har tappat i befolkning sedan vecka 42 2024. Skebo gick in i 2025 med i princip inga vakanser (0,6 procent) och det dröjde tills efter besked om hela Northvolts konkurs innan vakanserna ökade på allvar. Sommaren 2025 hade vi 4 procent vakanser och december 2025 10 procent. Vakanserna finns bland nyproduktionen där de senast inflyttade till Skellefteå hittade bostad och presumtionshyra är högre än brukshyra, men vi har även ökade vakanser i bruksbeståndet i ytterområdena där även Migrationsverket tidigare hade stor andel förhyrningar. Hur utvecklingen framskrider följs noggrant men är idag omöjligt att förutspå. Hittills ser vi fortsatt befolkningsminskning även om vi vet att

inflyttning sker. Vi har lärt oss att bostäder är en kritisk faktor för tillväxt, det tillsammans med en befolkning som lever längre gör att behovet av bostäder över tid fortsätter vara viktigt. De närmaste åren råder det dock risk för bostadsöverskott och därmed risk för ytterligare nedskrivningar.

Vi avvecklar de tillfälliga studentmodulerna under 2026 och studenter hittar idag alternativ i Skellefteås bostadsutbud där Skebo numera även erbjuder studentlägenheter bland nyproduktionen på Getberget.

Vi ska säkerställa att förebyggande underhåll genomförs i vårt befintliga bestånd där vi eftersträvar en klimatneutral förvaltning till 2030. Vi fortsätter energieffektiviseringar vilket påskyndas av EU direktiv, vi utökar hushållsnära avfallshantering, IMD (individuell mätning och debitering).

Bostadssektorn har stor påverkan på klimatet, både när husen byggs, renoveras och värms upp. Men alla som bor i husen kan också göra skillnad, till exempel genom att sortera avfallet rätt och välja andra transportslag än egen fossildriven bil. Allt fler bostadsföretag arbetar därför med att förenkla andra alternativ, tex genom bra cykelparkeringar, hyra ut lådcyklar och gemensamma bilpooler.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Förslag till vinstdisposition (kr)	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	2 392 916 233
Årets förlust	- 86 556 681
<b>Summa vinstmedel</b>	<b>2 306 359 552</b>
Disponeras så att:	
till aktieägare utdelas (202,98 kr per aktie)	12 178 800
i ny räkning överföres	2 294 180 752
	<b>2 306 359 552</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas. Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3§ aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys och noter.

### FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital vid årets ingång	60 000	72 090	14 425	2 341 089	49 305	2 536 909
Disposition enligt beslut av årets årsstämma				49 305	-49 305	0
Förändring av uppskrivningsfond		-2 522		2 522		0
Fusionsresultat						0
Erhållna aktieägartillskott						0
Årets resultat					-86 557	-86 557
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>60 000</b>	<b>69 568</b>	<b>14 425</b>	<b>2 392 916</b>	<b>-86 557</b>	<b>2 450 352</b>

## FLERÅRSÖVERSIKT

## Räkenskapssammandrag, mkr

	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Resultaträkning</b>					
Hysesintäkter netto	514	529	486	429	406
Övriga intäkter	22	13	12	20	15
Rep- och underhållskostnader	-56	-63	-60	-49	-49
Taxebundna fastighetskostnader	-105	-98	-95	-87	-84
Fastighetsskatt	-7	-6	-5	-7	-7
Övriga driftkostnader	-96	-107	-113	-88	-74
Personalkostnader	-64	-61	-56	-48	-43
Avskrivningar och nedskrivningar	-233	-109	-82	-78	-87
Övriga rörelsekostnader	-3	-3	-	-1	-140
Finansnetto	-31	-29	-7	16	885
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-59</b>	<b>66</b>	<b>80</b>	<b>107</b>	<b>822</b>
<b>Balansräkning</b>					
Fastigheter	3 728	3 637	2 938	2 705	2 536
Övriga anläggningstillgångar	589	419	111	450	39
Omsättningstillgångar	49	19	490	22	31
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 366</b>	<b>4 075</b>	<b>3 539</b>	<b>3 177</b>	<b>2 606</b>
Eget kapital	2 450	2 537	2 473	2 410	2 321
Avsättningar	69	96	88	80	76
Långfristiga skulder	1 651	1 245	805	564	118
Kortfristiga skulder	196	197	173	123	91
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 366</b>	<b>4 075</b>	<b>3 539</b>	<b>3 177</b>	<b>2 606</b>
<b>FASTIGHETER (inkl dotterbolag)</b>					
Lägenheter, st	5 035	5 059	4 811	4 578	4 312
Lägenheter, yta kvm	287 102	288 577	274 687	264 129	252 761
Lokaler, st	214	211	201	198	201
Lokaler, yta kvm	72 292	71 398	70 360	71 774	72 755
<b>Totalyta</b>	<b>359 394</b>	<b>359 975</b>	<b>345 047</b>	<b>335 903</b>	<b>325 516</b>

## Definitioner

1. Andel lägenheter som varit outhyrda under året

2. Antal vakanta lägenheter per 31/12

3. Andel lokaler som varit outhyrda under året.

4. Hyresförändringen för bostäder

5. Räntan som i genomsnitt belöper på företagets långfristiga skulder exkl borgensavgift

6. Rörelseresultatet + finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader

7. Investeringar i materiella tillgångar samt förvärv av dotterföretag

8. Fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheterna på balansdagen

9. Justerat eget kapital i förhållande till totalt kapital

## FLERÅRSÖVERSIKT

## NYCKELTAL FÖRVALTNING/FINANSIERING

	2025	2024	2023	2022	2021
1. Vakansgrad, bostäder, %	8,0	0,6	0,5	0,2	0,75
2. Vakanta lägenheter, antal	310	25	23	55	27
3. Vakansgrad, lokaler, %	8,1	6,1	5,2	3,7	6,5
4. Hyresförändring i %	5,0	5,35	4,15	2,35	1,05
5. Genomsnittlig ränta, brutto, %	2,8	3,0	2,4	1,4	1,1
6. Räntetäckningsgrad, ggr	-0,3	3,2	5,2	42	482
7. Investeringar, mnkr	575	652	365	274	229
8. Belåningsgrad, %	44	37	30	23	5
9. Soliditet, %	56,1	62,3	69,9	75,8	89,0
10. Medelantalet anställda	79	79	73	67	59
11. Sjukfrånvaro %	3,6	3,5	3,0	3,6	2,2

## FLERÅRSÖVERSIKT KR/KVM

Belopp kr/kvm	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Resultaträkning</b>					
Hyresintäkter netto	1 466	1 522	1 427	1 316	1 116
Övriga intäkter	63	38	35	60	42
Rep- och underhållskostnader	-160	-179	-175	-150	-135
Taxebundna fastighetskostnader	-301	-283	-279	-266	-230
Fastighetsskatt	-20	-17	-15	-20	-19
Övriga driftkostnader	-274	-308	-333	-271	-203
Personalkostnader	-182	-176	-165	-149	-117
Av- och nedskrivningar	-664	-314	-240	-239	-244
Övriga rörelsekostnader	-9	-9	-0	-2	-385
Finansnetto	-88	-85	-21	48	2 437
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-168</b>	<b>190</b>	<b>234</b>	<b>327</b>	<b>2 262</b>
<b>Balansräkning kr/kvm</b>					
Fastigheter	10 639	10 456	8 630	8 295	6 978
Övriga anläggningstillgångar	1 682	1 203	327	1 383	108
Omsättningstillgångar	140	55	1 437	66	86
<b>Summa tillgångar</b>	<b>12 461</b>	<b>11 714</b>	<b>10 394</b>	<b>9 744</b>	<b>7 172</b>
Eget kapital	6 993	7 293	7 265	7 390	6 386
Avsättningar	196	275	257	246	209
Långfristiga skulder	4 711	3 578	2 364	1 729	325
Kortfristiga skulder	560	568	508	379	251
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>12 461</b>	<b>11 714</b>	<b>10 394</b>	<b>9 744</b>	<b>7 172</b>

# RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Nettoomsättning	1	513 812	529 337
Aktiverat arbete för egen räkning		941	829
Övriga rörelseintäkter		21 205	12 228
		<b>535 958</b>	<b>542 394</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparations- och underhållskostnader		-55 988	-62 144
Taxebundna kostnader och uppvärmning	2	-105 440	-98 459
Fastighetsskatt		-6 918	-5 849
Övriga externa kostnader	3, 4	-96 095	-107 105
Personalkostnader	5	-63 748	-61 122
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	13, 14	-232 716	-109 114
Övriga rörelsekostnader		-3 043	-3 063
		<b>-563 948</b>	<b>-446 856</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>6</b>	<b>-27 990</b>	<b>95 538</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	0	-1 130
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	16 021	2 268
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-46 898	-30 592
		<b>-30 875</b>	<b>-29 452</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-58 865</b>	<b>66 086</b>
Bokslutsdispositioner	11	-50 330	-40
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-109 195</b>	<b>66 046</b>
Skatt på årets resultat	12	22 638	-16 741
<b>Årets resultat</b>		<b>-86 557</b>	<b>49 305</b>

Belopp i tkr



# BALANSRÄKNING

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	3 205 168	3 365 100
Inventarier, verktyg och installationer	14	14 351	9 647
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	522 645	272 137
		<b>3 742 164</b>	<b>3 646 884</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16, 17	3 901	88 713
Fordringar hos koncernföretag	18	570 397	319 480
Andelar i intresseföretag	19	0	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	40	40
Andra långfristiga fordringar	21	528	640
		<b>574 866</b>	<b>408 873</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 317 030</b>	<b>4 055 757</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		2 338	1 057
Fordringar hos koncernföretag		22 571	6 613
Aktuella skattefordringar		11 631	2 008
Övriga fordringar		2 902	1 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	9 587	7 855
		<b>49 029</b>	<b>19 019</b>
<i>Kassa och bank</i>		40	82
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>49 069</b>	<b>19 101</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 366 099</b>	<b>4 074 858</b>

Belopp i tkr

# BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
<b>Eget kapital</b>	23, 24		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		60 000	60 000
Uppskrivningsfond	25	69 568	72 090
Reservfond		14 425	14 425
		<b>143 993</b>	<b>146 515</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 392 916	2 341 090
Årets resultat		-86 557	49 305
		<b>2 306 359</b>	<b>2 390 395</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 450 352</b>	<b>2 536 910</b>
<b>Avsättningar</b>	26		
Avsättningar för pensioner		137	145
Uppskjuten skatteskuld	27	68 654	91 291
Övriga avsättningar	28	0	4 244
<b>Summa avsättningar</b>		<b>68 791</b>	<b>95 680</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	29	1 650 606	1 238 195
Övriga skulder		0	6 591
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 650 606</b>	<b>1 244 786</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		30 673	53 495
Skulder till koncernföretag		56 311	35 728
Övriga skulder		64 930	73 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	44 436	34 265
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>196 350</b>	<b>197 482</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>4 366 099</b>	<b>4 074 858</b>

Belopp i tkr

*Lejongapet på Getberget.*



# KASSAFLÖDESANALYS

	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	-27 990	95 538
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.:		
• Avskrivningar och nedskrivningar	251 351	109 114
• Realisationsresultat vid avyttring av anläggningstillgångar	-6 488	2 965
• Förändring av avsättningar	-4 252	-10
• Återförda nedskrivningar	-18 635	0
Erhållen ränta	16 021	2 268
Erlagd ränta	-46 898	-30 592
Erhållna utdelningar	2	6 102
Justering köpeskilling	–	-26
Betald inkomstskatt	-9 623	-12 156
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>153 488</b>	<b>173 203</b>
<i>Förändring i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	-3 088	59 932
Förändring rörelseskulder	-68 762	-23 363
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>81 638</b>	<b>209 772</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-332 089	-318 081
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	10 581	98
Förvärv av andelar i koncernföretag	-784	-37 581
Nedsättning av köpeskilling förvärv av andelar i koncernföretag	6 500	0
Avyttring andelar i koncernföretag	80 397	119
Övertagande av likvida medel vid fusion	0	1 382
Lämnade aktieägartillskott	-1 300	0
Förändring övr finansiella anläggningstillgångar	112	-230
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-236 583</b>	<b>-354 293</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Utlåning till dotterföretag	-250 917	-296 125
Förändring långfristiga skulder	288 372	22 127
Upplåning från moderföretag	117 448	418 549
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>154 903</b>	<b>144 551</b>
Årets kassaflöde	-42	30
Likvida medel vid årets början	82	52
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>40</b>	<b>82</b>
Beviljad koncernlimit	2 400 000	1 500 000

Belopp i tkr

## Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkterna periodiseras linjärt i enlighet med hyresavtal vilket medför att endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid. Ränteutgifter redovisas i takt med att de intjänas. Vid förtidslösen av hyreskontrakt periodiseras ersättningen utöver det ursprungliga kontraktets löptid, såvida inte nytt kontrakt tecknas då lösenbeloppet resultatförs i sin helhet.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar eller tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stommar	80–100 år
Fasader; yttertak, fönster	20–80 år
Hissar, ledningsutrymmen	30–50 år
Övrigt	10–40 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Bolaget gör en intern kassaflödesvärdering med marknadsmässigt avkastningskrav som underlag till nedskrivningsprövningen. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i raden Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### Andelar i dotterföretag och intresseföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

### Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsätt-

ningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

### Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredo visas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Avsättningar**

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

### **Offentliga bidrag**

Offentliga bidrag redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

### **Koncernförhållanden**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Skellefteå Stadshus AB, org nr 556094-5064, med säte i Skellefteå. Skellefteå Stadshus AB ägs utav Skellefteå kommun.

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Skellefteå Stadshus AB, organisationsnummer 556094-5064 med säte i Skellefteå upprättar koncernredovisning.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

### **Uppskattningar och bedömningar**

Utöver vad som framgår i not 12 om värdering av fastigheter har det inte skett några uppskattningar och bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i årsredovisningen.



**Not 1 Nettoomsättningens fördelning**

	2025	2024
Bostäder	386 998	385 493
Outhyr	-15 810	-2 020
Underhållsrabatter	-1 625	-1 962
Övriga rabatter	-740	-570
	<b>368 823</b>	<b>380 941</b>
Lokaler	140 385	135 858
Outhyr	-5 737	-2 777
Övriga rabatter	-12 995	0
	<b>121 653</b>	<b>133 081</b>
Garage och p-platser	29 326	18 844
Outhyr	-5 620	-2 892
Övriga rabatter	-370	-637
	<b>23 336</b>	<b>15 315</b>

**Not 2 Taxebundna kostnader och uppvärmning**

	2025	2024
Vatten	31 440	23 773
Sophantering	19 789	17 561
Fastighetsel	15 921	18 977
Uppvärmning	38 289	38 148
	<b>105 440</b>	<b>98 459</b>

**Not 3 Leasingavtal**

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal uppgår till 19 334. Framtida leasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal förfaller till betalning enligt följande:

	2025	2024
Inom ett år	11 599	16 189
Senare än ett år men inom fem år	5 830	16 932
Senare än fem år	0	0

I årets leasingkostnader ingår även ej avlyftbar moms samt hyrestillägg kopplat till leasingavtalet med Skellefteå Industrihus för studentmodulerna.

**Väsentliga leasingavtal:**

Skellefteå Industrihus AB leasingavtal avseende hyra av studentmoduler. Avtalet gäller till och med 2026-08-25 och ska ej förlängas. Vidareuthyrning sker till Skellefteå Kommun. Skellefteå Industrihus avseende hyra av kontorslokaler. Avtalet gäller t o m 2029-11-30 med 9 månaders uppsägningstid men kan också förlängas med 36 månader.

**Not 4 Arvode till revisorer**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2025	2024
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	0	10
Övriga tjänster	33	163
	<b>33</b>	<b>173</b>
<b>PWC</b>		
Revisionsuppdrag	392	258
Övriga tjänster	118	95
	<b>510</b>	<b>353</b>
	2025	2024
<b>Lekmannarevisorer</b>		
Revisionsuppdrag	60	60
	<b>60</b>	<b>60</b>

**Not 5 Anställda och personalkostnader**

	2025	2024
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	39	38
Män	40	41
	<b>79</b>	<b>79</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 941	2 066
Övriga anställda	38 747	36 798
	<b>40 688</b>	<b>38 864</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	424	384
Pensionskostnader för övriga anställda	3 323	2 742
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	14 578	13 644
	<b>18 325</b>	<b>16 770</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>59 013</b>	<b>55 634</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	33%	44%
Andel män i styrelsen	67%	56%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	43%	43%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	57%	57%

**Avtal om avgångsvederlag**

Vid uppsägning av vd från bolagets sida utgår ett avgångsvederlag motsvarande en årslön. Vid egen uppsägning gäller motsvarande villkor för vd som för övrig personal. Vd omfattas, liksom övriga anställda, av pensions- och försäkringsavtalet ITP. Utestående förpliktelser till styrelsen föreligger ej.

**Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	2025	2024
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	46,62 %	42,66 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	32,03 %	34,97 %

**Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2025	2024
Erhållna utdelningar	0	6 100
Resultat vid avyttringar	0	-7 230
	<b>0</b>	<b>-1 130</b>

**Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	2025	2024
Erhållna utdelningar	2	2
	<b>2</b>	<b>2</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2025	2024
Ränteintäkter från koncernföretag	15 878	2 115
Övriga ränteintäkter	143	153
	<b>16 021</b>	<b>2 268</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025	2024
Räntekostnader till koncernföretag	-46 868	-30 467
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-30	-125
	<b>-46 898</b>	<b>-30 592</b>

**Not 11 Bokslutsdispositioner**

	2025	2024
Erhållna koncernbidrag	17 300	0
Lämnade koncernbidrag	-67 630	-40
	<b>-50 330</b>	<b>-40</b>

**Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2025	2024
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	-7 971
Justering avseende tidigare år	0	34
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	22 638	-8 804
<b>Total aktuell skatt</b>	<b>22 638</b>	<b>-16 741</b>

**Avstämning av aktuell skatt**

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt	–	-109 194	–	66 046
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	22 494	20,60	-13 605
Ej avdragsgilla kostnader	0,61	-665	1,33	-881
Återlagda nedskrivningar	-3,52	3 839	0,00	0
Årets nedskrivningar	27,54	-30 076	3,74	-2 472
Försäljning aktier i dotterbolag	0,00	0	2,26	-1 489
Redovisning av tillgång avseende underskottsavdrag	2,83	-3 089	–	–
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig försäljning fastigheter	-0,15	166	–	–
Utdelning	0,00	0	-1,90	1 257
Nyttjat ränteavdrag	0,00	0	-0,22	143
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på byggnader	3,05	-3 334	3,10	-2 049
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig investering på byggnad	-9,77	10 666	-16,85	11 126
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>12,07</b>	<b>-7 971</b>

**Not 13 Byggnader och mark**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 669 232	3 856 147
Inköp	14 236	62 245
Anskaffning genom fusion	0	502 267
Försäljningar/utrangeringar	-11 800	-7 586
Erhållna bidrag	-13 290	-14 803
Omklassificeringar	71 628	270 962
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 730 006</b>	<b>4 669 232</b>
Ingående avskrivningar	-1 295 460	-1 200 771
Försäljningar/utrangeringar	6 229	4 523
Från fusion	0	-8 108
Omklassificeringar	-13 866	0
Årets avskrivningar	-101 070	-91 104
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 404 167</b>	<b>-1 295 460</b>
Ingående uppskrivningar	122 505	122 505
Försäljningar/utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>122 505</b>	<b>122 505</b>
Ingående nedskrivningar	-131 177	-116 158
Försäljningar/utrangeringar	1 500	0
Från fusion	–	-3 019
Årets nedskrivningar	-146 000	-12 000
Återförda nedskrivningar	32 502	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-243 176</b>	<b>-131 177</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 205 168</b>	<b>3 365 100</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	3 205 168	3 365 100
Verkligt värde	4 963 165	4 887 801

Bolagets fastighetsbestånd internvärderas årligen med avkastningsvärden som indikerar ett marknadsvärde. Kassaflödesteorin används vid marknadsvärderingen.

Modellen bygger på varje fastighets kassaflöde och använder utgående hyror och beräknat hyresbortfall, normaliserade drift- och underhållskostnader samt verklig fastighetsskatt.

Utöver det beräknade marknadsvärdet finns obebyggd mark till ett anskaffningsvärde på 117,7 mnkr.

## Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 924	43 697
Inköp	9 007	4 069
Försäljningar/utrangeringar	-1 561	-842
Omklassificeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 370</b>	<b>46 924</b>
Ingående avskrivningar	-24 777	-19 609
Försäljningar/utrangeringar	1 540	842
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-4 282	-6 010
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 519</b>	<b>-24 777</b>
<b>Ingående nedskrivningar</b>	<b>-12 500</b>	<b>-12 500</b>
Årets nedskrivningar	0	0
<b>Summa nedskrivningar</b>	<b>-12 500</b>	<b>-12 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 351</b>	<b>9 647</b>

## Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående nedlagda kostnader	272 137	276 529
Under året nedlagda kostnader	322 136	266 570
Under året genomförda omfördelningar	-71 628	-270 962
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>522 645</b>	<b>272 137</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>522 645</b>	<b>272 137</b>

## Not 16 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 713	74 753
Årets inköp	0	17 580
Aktieägartillskott	1 300	20 000
Omklassificeringar	0	1 097
Justering av köpeskilling	-5 716	0
Fusion	0	-17 393
Årets försäljningar	-80 396	-7 324
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 901</b>	<b>88 713</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 901</b>	<b>88 713</b>

Årets försäljningar avser en intern aktieöverlåtelse till Skelleftebostäder Holding AB.

## Not 17 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Skelleftebostäder	100%	100%	500	50
Parkering AB				
Skellefteå Holding Kapella AB	100%	100%	25 000	25
Skelleftebostäder Holding AB	100%	100%	25 000	1 300
Skelleftebostäder Utveckling AB	100%	100%	500	2 526
<b>SUMMA</b>				<b>3 901</b>
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>
Skelleftebostäder	556966-5648	Skellefteå	2 044	28
Parkering AB				
Skellefteå Holding Kapella AB	559340-4154	Skellefteå	95	35
Skelleftebostäder Holding AB	559481-7586	Skellefteå	7 878	6 776
Skelleftebostäder Utveckling AB	559207-4859	Skellefteå	2 458	-37

## Not 18 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	319 480	23 355
Tillkommande fordringar	319 747	316 125
Amorteringar, avgående fordringar	-67 530	0
Omklassificering långfristig fordran till kortfristig	0	0
Aktieägartillskott	-1 300	-20 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>570 397</b>	<b>319 480</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>570 397</b>	<b>319 480</b>

## Not 19 Andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 096
Inköp	0	0
Omklassificering till andelar i koncernföretag	0	-1 096
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Försäljningar/utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

**Not 21 Andra långfristiga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	640	410
Tillkommande fordringar	0	230
Avgående fordringar	-112	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>528</b>	<b>640</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>528</b>	<b>640</b>

**Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror	71	131
Förutbetalda försäkringspremier	5 549	5 096
Förutbetalda kostnader kabel-tv och bredband	975	740
Programlicenser	2 415	856
Övriga förutbetalda kostnader	405	651
Upplupen intäkt	172	381
	<b>9 587</b>	<b>7 855</b>

**Not 23 Antal aktier och kvotvärde**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-aktier	60 000	60 000
	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>

**Not 24 Disposition av vinst eller förlust**

	2025-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	2 392 916
erhållet aktieägartillskott	0
årets förlust	-86 557
	<b>2 306 359</b>

Disponeras så att till aktieägare

utdelas (202,98 kr per aktie)	12 179
utdelning till aktieägare	2 294 180
i ny räkning överföres	
	<b>2 306 359</b>

**Not 25 Uppskrivningsfond**

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	72 090	73 933
Årets försäljningar	0	0
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-2 522	-1 843
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>69 568</b>	<b>72 090</b>

**Not 26 Avsättningar**

	2025-12-31	2024-12-31
Pensioner och liknande förpliktelse		
Avsättningar enligt tryggnads-lagen, KPA pensioner	137	145
	<b>137</b>	<b>145</b>

**Not 27 Uppskjuten skatteskuld**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	68 654	91 291
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>68 654</b>	<b>91 291</b>

**Not 28 Övriga avsättningar**

	2025-12-31	2024-12-31
Avsättning för bortforsling av moduler	0	4 244
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>0</b>	<b>4 244</b>

**Not 29 Skulder till koncernföretag**

Bolagets långfristiga upplåning sker via en koncerngemensam kredit hos Skellefteå Stadshus AB. Denna kredit består för respektive koncernföretag av en kontokredit som fastställs årsvis eller vid behov. Skellefteå Stadshus AB garanterar koncernens kapitalförsörjning. Förfallotidpunkter för långfristigt upplåning redovisas gemensamt för samtliga koncernföretag eftersom enskild kapitalanskaffning för respektive bolag ej går att identifiera.

	2025-12-31	2024-12-31
Koncernkontos förfallostruktur (kapitalbindningen)		
Förfallotidpunkt inom ett år från balansdagen	18%	20%
Förfallotidpunkt 1-5 från balansdagen	82%	74%
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	0%	6%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Skebo har en outnyttjad kreditlimit på 277 mnkr (395 mnkr)

**Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna semesterlöner	4 154	4 100
Upplupna sociala avgifter	1 305	1 288
Förutbetalda hyresintäkter	29 599	25 689
Övriga upplupna kostnader	9 378	3 188
	<b>44 436</b>	<b>34 265</b>

**Not 31 Eventualförpliktelser**

	2025-12-31	2024-12-31
Kapitaltäckningsgaranti för Skelleftebostäder Sunnanå AB	1 000	1 000
Kapitaltäckningsgaranti för Skelleftebostäder Holding AB	6 000	0
Fastigo garantibelopp	794	755
	<b>7 794</b>	<b>1 755</b>

**Not 32 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Den andra februari förvärvade Skelleftebostäder AB samtliga aktier i bolaget Lindbäckes Krongatan AB som äger fastigheten Kandelabern 1 i Skellefteå. Fastigheten består av 178 nyckelfärdiga lägenheter. Bolaget kommer att namnändras till Skelleftebostäder Moröhöjden AB.



Årsredovisningen beslutades 2026-02-26  
Skellefteå den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Harriet Classon  
Ordförande

Kjell Bergmark

Zarko Rakocevic

Ludwig Eriksson

Börje Lindh

Gunnar Fransson

Agneta Marklund

Andreas Boman

Elisabeth Lundqvist

Helena Markgren  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Huvudansvarig revisor  
**Håkan Jonsson**  
Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
**Alexandra Olsson**  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skelleftebostäder Aktiebolag, org.nr 556060-4810.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skelleftebostäder Aktiebolag för år 2025. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 27-45 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skelleftebostäder Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Skelleftebostäder Aktiebolag.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Skelleftebostäder Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

Den andra informationen består av VD har ordet, Bolagsfakta, Året i korthet, Hållbarhetsrapport och Sammanställning av fastigheter och återfinns på sidorna 3-26 och 48-52. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den

kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Skelleftebostäder Aktiebolag för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Skelleftebostäder Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### **Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten**

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 19-26 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Det innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig revisor

*Håkan Jonsson*  
Auktoriserad revisor

*Alexandra Olsson*  
Auktoriserad revisor

## SAMMANSTÄLLNING AV FASTIGHETER

Omr	Fastighet	Värdeår	Ansk. värde byggn+mark	Byggnad anskaffning	Värde- minskn. t o m året	Bokf. värde byggnader	Mark	Bokf. värde fastigheter	Tax.värde tkr	Antal lgh	Antal lok	Yta lgh	Yta lok	Totalyta
<b>CENTRALORTEN</b>														
1	Oden 9	1956	36 018	35 468	-19 108	16 360	550	16 910	42 084	26	12	1 656	2 151	3 807
2	Heimdall 14	1961	17 298	17 112	-4 475	12 637	186	12 823	35 484	45	2	2 596	126	2 722
3	Frigg 5	2022	367 021	349 266	-22 450	326 815	17 755	344 570	292 822	198	3	8 906	333	9 239
4	Fältskären 1	1973	29 066	28 941	-14 184	14 757	125	14 882	63 174	78	-	5 341	-	5 341
5	Läkaren 2	1967	10 407	10 295	-3 499	6 796	112	6 908	25 200	33	-	2 240	-	2 240
6	Läkaren 1	1961	44 031	43 761	-16 143	27 618	270	27 888	68 125	104	5	5 808	318	6 126
7	Hägglund 25	1950	22 459	22 415	-9 113	13 302	44	13 346	31 838	45	2	2 615	205	2 820
8	Musseronen 3	1952	32 611	32 493	-11 879	20 614	118	20 732	47 672	60	2	4 440	136	4 576
9	Embla 24	1989	9 181	9 116	-4 038	5 078	65	5 144	12 570	12	-	900	-	900
10	Ask 42	1989	8 705	8 640	-4 057	4 583	65	4 648	12 596	12	-	944	-	944
11	Uranus 9	1991	6 482	6 074	-3 069	3 005	408	3 413	9 884	12	-	838	-	838
12	Oden 9, "Odenskrapan"	2016	90 394	90 394	-14 020	76 374	0	76 374	73 779	43	-	2 938	-	2 938
13	Heimdall 14, Hofgränd	2016	83 194	79 674	-13 230	66 444	3 520	69 964	67 072	31	1	2 444	142	2 586
16	Balder 11	2023	85 957	79 491	-3 582	75 909	6 466	82 375	66 395	53	-	2 037	-	2 037
80	Syltburken 2 *		10 592	0	0	0	10 592	10 592	-	-	-	-	-	-
101	Bygget 1	1993	155 168	151 592	-70 030	81 562	3 577	85 138	175 572	174	3	11 867	245	12 112
102	Eriksbo 2	1995	250 515	242 070	-114 913	127 157	8 445	135 602	216 400	191	17	11 712	5 806	17 518
103	Bygget 3	2011	15 924	15 114	-4 243	10 871	811	11 682	-	12	1	429	312	741
106	Grottan 1	2017	17 587	16 517	-4 016	12 501	1 070	13 571	-	6	1	234	224	458
107	Fältspaten 3	2017	19 363	17 242	-4 218	13 024	2 120	15 145	-	-	1	-	558	558
111	Lövsångaren 7	1994-98	25 848	24 987	-10 284	14 703	861	15 564	28 159	34	2	2 094	200	2 294
112	Stegen 2, Stegen 3	1993, 2008	13 683	13 234	-6 234	7 000	449	7 449	-	7	4	264	398	662
113,61	Dammluckan 22, Hjulet 1	1991	11 238	10 988	-5 565	5 423	250	5 673	14 001	16	-	1 271	-	1 271
116	Orkestern 7	2023	157 144	157 144	-7 728	149 416	0	149 416	107 000	114	-	5 220	-	5 220
117	Orkestern 7	1970, 1990	75 130	74 241	-34 806	39 435	889	40 324	-	86	12	4 394	5 172	9 566
119	Björkebo 2	1991	20 240	19 240	-9 155	10 086	1 000	11 086	18 588	20	-	1 704	-	1 704
121	Fiolen 2	1979	924	897	-457	440	27	467	-	6	-	290	-	290
122	Nyckelpigan 2	2013	73 420	71 920	-20 161	51 759	1 500	53 259	-	60	1	1 926	2 774	4 700
123	Rödhamnen 1	1988	8 629	7 987	-3 719	4 268	642	4 910	14 433	16	-	1 348	-	1 348
124	Fiolen 14	1990	5 903	5 283	-2 276	3 007	620	3 627	7 383	6	-	642	-	642
125	Strängen 1	1992	6 079	5 679	-2 461	3 217	400	3 617	15 356	8	-	856	-	856
126	Duvan 12	1991	24 082	23 394	-11 746	11 648	688	12 336	25 327	73	-	1 745	-	1 745
127	Advokaten 6	1995	64 694	63 290	-29 287	34 003	1 405	35 407	-	70	1	2 735	1 447	4 182
129	Släden 5	2010	15 862	15 049	-4 343	10 706	813	11 519	-	15	1	562	395	957

Omr	Fastighet	Värdeår	Ansk. värde byggn+mark	Byggnad anskaffning	Värde- minskn. t o m året	Bokf. värde byggnader	Mark	Bokf. värde fastigheter	Tax.värde tkr	Antal lgh	Antal lok	Yta lgh	Yta lok	Totalyta
151	Flundran 11	1971	13 228	7 100	-3 391	3 709	6 128	9 837	7 756	6	-	563	-	563
152	Meden 1*		6 271	0	0	0	6 271	6 271	-	-	-	-	-	-
153	Nipan 17, etapp 4*		2 165	0	0	0	2 165	2 165	1 918	-	-	-	-	-
154	Vagnen 5,6*	1937,1954	7 506	4 672	-2 561	2 111	2 834	4 945	6 225					
155	Rödhamnen 5	2014	27 556	26 542	-6 177	20 365	1 014	21 379	-	14	1	558	357	915
156	Rödhamnen 6	2016	19 309	17 590	-4 624	12 966	1 719	14 685	-	7	1	259	282	541
157	Nipan 17, "Nipan etapp 1"	2018	63 374	60 874	-9 140	51 734	2 500	54 234	51 000	52	-	1 835	-	1 835
158	Nipan 17, "Nipan etapp 2"	2022	99 913	87 153	-5 257	81 897	12 760	94 656	76 200	74	-	2 658	-	2 658
159	Nipan 17, "Nipan etapp 3"		19 343	0	0	0	19 343	19 343	9 531	3		483		483
160	Brahe 28	1978	17 920	17 685	-6 942	10 743	235	10 978	31 695	45	2	2 404	148	2 552
163	Kaplanen 2	1970	7 864	7 791	-2 211	5 580	73	5 653	11 756	24	1	1 094	45	1 139
164	Göta 1, 2, 12, Skandia 1	1970	9 336	8 859	-3 949	4 910	477	5 387	22 723	24	2	1 869	109	1 978
166	Göta 8	1989	4 578	4 388	-2 370	2 018	190	2 208	6 231	4	-	484	-	484
167	Björnen 19	1962	2 476	1 979	-819	1 161	496	1 657	10 121	12	1	893	40	933
168	Björnen 19	1959	12 202	11 666	-2 881	8 786	536	9 322	11 559	11	1	963	91	1 054
169	Uttern 5	1964	3 624	3 141	-1 089	2 052	483	2 536	6 750	11	-	616	-	616
170	Tor 3	1981	103 006	102 006	-33 688	68 318	1 000	69 318	34 000	88	2	4 169	1 778	5 947
172	Tärnan 18	1966	3 133	3 097	-1 545	1 551	36	1 587	9 862	16	1	907	60	967
173	Brunnsgården 9	1957	2 208	2 189	-900	1 289	19	1 308	7 466	9	1	697	122	819
174	Dammluckan 24	1994	7 640	7 516	-3 438	4 079	123	4 202	-	10	2	452	264	716
175	Strömsör 2	1940	3 128	3 002	-1 610	1 392	126	1 518	5 064	4	-	498	-	498
176	Höken 8	1985	92 395	90 133	-37 371	52 762	2 262	55 024	102 019	66	2	3 920	2 046	5 966
177	Mjölaren 3	1986	44 109	42 925	-19 706	23 219	1 183	24 402	-	54	1	2 550	1 483	4 033
178	Måsen 20	1987	81 989	80 407	-35 244	45 163	1 582	46 746	88 410	68	4	4 758	555	5 313
179	Heimdall 14, vårdcentral o tråhuskvarteret	1960	70 359	64 804	-14 207	50 596	5 555	56 151	25 583	22	11	1 676	3 801	5 477
180	Tor 3	1986	48 991	45 826	-19 972	25 854	3 164	29 019	70 171	73	1	5 259	95	5 354
181	Svalan 5 (Strömsör)	2020	186 464	178 424	-18 356	160 069	8 040	168 108	161 800	118	-	6 175	-	6 175
182	Orren 18	1970,1991	18 035	17 167	-8 568	8 600	868	9 467	19 120	39	-	1 427	-	1 427
183	Pantern 10	1993	83 412	81 818	-31 817	50 001	1 594	51 595	80 529	65	4	3 441	974	4 415
184	Lärkan 11	1991	102 072	90 465	-34 808	55 657	11 608	67 264	123 247	96	6	6 861	685	7 545
188	Junibacken 66	1988	582	527	-292	236	54	290	2 270	1	-	101	-	101
196	Heimdall 14	1965	29 585	28 385	-7 913	20 471	1 200	21 671	28 230	21	1	1 302	303	1 605
<b>BERGSBYN</b>														
230	Guldakern 16, Klintakern 1	1991	17 939	16 452	-9 519	6 933	1 486	8 420	27 260	32	-	2 632	-	2 632
240	Barnhemmet 10	2013	26 077	25 277	-7 479	17 798	800	18 598	-	12	1	469	336	805

Omr	Fastighet	Vårdeår	Ansk. värde byggn+mark	Byggnad anskaffning	Värde- minskn. t o m året	Bokf. värde byggnader	Mark	Bokf. värde fastigheter	Tax.värde tkr	Antal lgh	Antal lok	Yta lgh	Yta lok	Totalyta
<b>URSVIKEN</b>														
21	Pumpen 1	1993	11 222	11 072	-5 512	5 560	150	5 710	3 514	1	1	49	771	820
22	Tullaren 7	1995	5 907	5 695	-2 798	2 898	211	3 109	2 911	4	1	239	237	476
23	Kolvstängan 2	2007	7 732	7 202	-2 791	4 411	530	4 942	-	6	1	188	129	317
24	Ventilen 2, Cylindern 3, Kamratskapet 3	1991	32 793	32 165	-16 255	15 910	628	16 537	19 304	40	-	2 938	-	2 938
25	Kumminet 1	2006	7 809	7 563	-2 927	4 636	246	4 882	-	5	1	156	153	309
26	Pepparn 6	1993	4 530	4 257	-2 121	2 136	273	2 409	-	4	1	116	225	341
27	Trivseln 14	1982,86,89	64 997	64 318	-23 157	41 160	679	41 839	23 237	85	2	5 691	1 079	6 770
28	Tullaren 13	1960, 1982	14 568	14 485	-6 105	8 379	84	8 463	12 772	28	1	2 114	150	2 264
29	Stuvaren 11	1990	4 998	4 732	-2 416	2 316	266	2 582	7 460	12	-	1 120	-	1 120
<b>SKELLEFTEHAMN</b>														
41	Roddaren 3	1987	13 110	12 615	-5 201	7 414	495	7 909	8 555	21	-	1 845	-	1 845
42	Sveaborg 8	1973	17 860	17 716	-7 366	10 350	144	10 494	22 143	81	-	5 220	-	5 220
43	Kajutan 2	1965	2 018	2 018	-158	1 860	0	1 860	3 891	16	1	935	56	991
44	Flamugnen 11	1978, 2019	64 878	63 878	-20 737	43 141	1 000	44 141	-	50	4	2 012	2 106	4 118
45	Krossen 4	1977	19 098	18 380	-8 242	10 138	718	10 856	16 744	57	4	3 327	675	4 002
46	Riggen 4	2010	13 805	13 402	-4 691	8 711	402	9 113	-	12	1	385	288	673
<b>KÅGE</b>														
310	Storkåge 29:1	2022	90 085	89 975	-7 106	82 869	110	82 979	42 670	70	-	3 515	-	3 515
311	Storkåge 29:1	1960	1 048	1 014	-431	584	34	618	986	4	-	244	-	244
312	Storkåge 4:83	1984	82 308	80 918	-29 193	51 725	1 390	53 115	-	59	5	2 441	3 642	6 083
320	Storkåge 4:14	1974	7 335	7 240	-2 107	5 133	95	5 228	7 329	28	-	1 718	-	1 718
322	Storkåge 14:19	1991	93 414	90 634	-41 371	49 263	2 780	52 043	52 666	109	4	7 590	41	7 631
323	Storkåge 74:262*		27 396	0	0	0	27 396	27 396	-	-	-	-	-	-
325	Storkåge 74:254	2015	31 104	30 046	-7 127	22 919	1 058	23 977	-	12	1	432	365	797
330	Storkåge 96:4	1965	3 490	3 473	-965	2 507	17	2 524	1 851	7	1	442	69	511
<b>BOLIDEN</b>														
430	Bjurliden 1:473	1967	5 434	5 292	-3 433	1 859	142	2 001	3 200	28	1	1 798	42	1 840
440	Bjurliden 1:473	1971	8 801	8 680	-3 908	4 772	121	4 893	4 826	36	-	2 544	-	2 544
451	Bjurliden 1:490, 1:491	1930,60,70	13 353	12 857	-7 324	5 533	496	6 029	4 148	44	-	3 204	-	3 204
452	Bjurliden 1:486	1930,61,87	1 995	1 914	-1 178	736	81	816	933	8	-	448	-	448
453	Bjurliden 1:521	1989	6 234	5 729	-3 635	2 094	506	2 599	2 633	20	-	1 296	-	1 296
460	Bjurliden 1:487	1972	16 482	16 310	-6 002	10 309	172	10 481	6 386	50	1	3 586	56	3 642
470	Bjurliden 1:488	1960	6 378	6 326	-3 469	2 857	52	2 909	2 568	26	-	1 701	-	1 701
479	Bjurliden 1:568	1991	4 564	4 235	-2 772	1 463	329	1 792	2 388	12	-	948	-	948
480	Bjurliden 1:568	1965	921	898	-544	355	23	378	437	4	-	238	-	238
481	Bjurliden 1:418	1938	2 495	2 456	-748	1 708	39	1 747	448	6	-	282	-	282

Omr	Fastighet	Vårdeår	Ansk. värde byggn+mark	Byggnad anskaffning	Värde- minskn. t o m året	Bokf. värde byggnader	Mark	Bokf. värde fastigheter	Tax.värde tkr	Antal lgh	Antal lok	Yta lgh	Yta lok	Totalyta
485	Bjurliiden 1:473	1982	69 602	68 681	-27 525	41 155	921	42 077	-	56	6	2 541	3 605	6 146
<b>BUREÅ</b>														
510	Bureå 1:15	1973	9 675	9 474	-4 141	5 333	201	5 534	12 507	60	-	3 560	-	3 560
511	Bureå 29:2	1967	3 250	3 155	-2 077	1 077	95	1 172	2 553	12	-	709	-	709
512	Bureå 29:3	1965	962	950	-486	464	12	476	3 155	12	1	636	47	683
513	Bureå 66:10, Älvsborg 1:1	1990	22 499	21 785	-12 009	9 776	714	10 490	11 031	36	-	2 439	-	2 439
520	Bureå 7:88	1978	29 654	29 066	-8 895	20 171	588	20 759	23 180	71	-	5 491	-	5 491
530	Bureå 33:1	1960	3 590	3 552	-859	2 692	38	2 730	1 578	8	-	432	-	432
540	Bureå 40:1	1987	16 662	16 164	-8 527	7 637	499	8 136	5 738	23	1	1 226	68	1 294
541	Bureå 29:3	1986	16 616	16 018	-8 505	7 513	598	8 111	8 046	20	3	1 019	861	1 880
542	Bureå 40:1	1994	8 919	8 688	-3 278	5 410	231	5 641	-	12	1	388	272	660
543	Bureå 40:1	1996	34 471	33 471	-15 793	17 678	1 000	18 678	-	33	3	901	2626	3 527
544	Bureå 40:1	2024	55 777	55 777	-2 204	53 573	0	53 573	24 115	40	-	2 358	-	2 358
560	Bureå 40:1	1972	273	268	-109	159	5	164	2 240	10	-	445	-	445
<b>BYSKE</b>														
620	Byske 84:7	1963	7 777	7 721	-3 448	4 274	56	4 330	4 919	28	6	1 404	227	1 631
621	Byske 81:10	1996	80 468	79 554	-38 815	40 738	914	41 652	-	54	6	1 502	4789	6 291
630	Byske 86:1, 86:2	1966	10 629	10 556	-2 788	7 768	73	7 841	5 943	30	-	1 664	-	1 664
631	Byske 8:34	1992	70 376	68 685	-33 425	35 261	1 691	36 951	25 659	96	-	5 946	-	5 946
632	Byske 8:34	2024	31 950	31 950	-1 805	30 145	0	30 145	13 853	24	-	1 404	-	1 404
640	Byske 56:5	1973	7 914	7 821	-2 456	5 364	93	5 457	6 147	28	-	1 716	-	1 716
670	Byske 85:3, 85:4	1970	4 424	4 385	-1 243	3 142	39	3 181	3 509	16	-	1 028	-	1 028
682	Byske 90:2	1987	6 638	6 396	-2 509	3 887	242	4 129	3 541	12	-	926	-	926
687	Byske 29:1	1987	9 571	9 188	-3 751	5 437	382	5 819	5 482	18	-	1 439	-	1 439
<b>JÖRN</b>														
731	Mossaroträsk 35:6	1987	23 016	22 016	-5 183	16 833	1 000	17 833	-	-	10	-	3 305	3 305
<b>BURTRÄSK</b>														
810	Burträsk Gammelbyn 98:9	1968	1 568	1 538	-938	601	30	631	1 318	14	-	568	-	568
811	Burträsk Gammelbyn 88:11	1960	1 451	1 415	-645	771	36	807	999	7	-	461	-	461
812	Burträsk Gammelbyn 78:8	1953	1 354	1 320	-612	708	34	742	461	4	-	240	-	240
813	Burträsk Gammelbyn 88:11	1983	6 287	5 979	-2 791	3 188	308	3 496	3 381	20	-	1 281	-	1 281
814	Burträsk Gammelbyn 14:19	1984	6 074	5 793	-2 503	3 290	282	3 571	2 946	18	-	1 100	-	1 100
815	Burträsk Gammelbyn 88:11	1987	3 971	3 768	-2 045	1 723	203	1 927	1 975	6	2	429	295	724
816	Burträsk Gammelbyn 86:14	1986	4 703	4 450	-2 428	2 022	253	2 275	2 406	12	-	887	-	887
817	Burträsk Gammelbyn 88:11	1993	1 720	1 490	-943	548	230	778	1 011	4	2	244	151	395
818	Burträsk Gammelbyn 88:11	1991	50 234	49 116	-27 392	21 723	1 119	22 842	12 890	60	2	3 967	698	4 665
819	Burträsk Gammelbyn 79:11	1990	7 550	7 211	-4 145	3 066	339	3 405	3 472	16	-	1 110	-	1 110

Omr	Fastighet	Vårdeår	Ansk. värde byggn+mark	Byggnad anskaffning	Värde- minskn. t o m året	Bokf. värde byggnader	Mark	Bokf. värde fastigheter	Tax.värde tkr	Antal lgh	Antal lok	Yta lgh	Yta lok	Totalyta
820	Burträsk Gammelbyn 20:28	1980	12 376	12 098	-4 090	8 008	278	8 286	4 162	26	-	1 410	-	1 410
821	Burträsk Gammelbyn 20:28	1994	4 038	3 797	-1 840	1 958	241	2 198	-	6	1	268	101	369
822	Burträsk Gammelbyn 20:28	1994	133 306	127 209	-54 877	72 333	6 097	78 430	11 866	116	10	5 509	6 640,5	12 150
823	Burträsk Gammelbyn 20:28	2024	22 147	22 147	-1 133	21 015	0	21 015	8 385	17	-	1 171	-	1 171
830	Burträsk Gammelbyn 78:9	1973	160	158	-149	9	2	11	410	2	-	98	-	98
832	Burträsk Gammelbyn 20:28	1973	1 816	1 806	-429	1 378	10	1 388	1 170	6	-	330	-	330
<b>LÖVÅNGER</b>														
910	Lövångers Prästbord 1:5	1970	3 270	3 245	-1 192	2 054	25	2 079	1 749	10	-	716	-	716
930	Lövångers Gammelbyn 2:97	1975	7 264	7 107	-4 884	2 222	157	2 379	6 119	41	1	2 216	23	2 239
931	Lövångers Gammelbyn 2:97	1988	8 948	8 526	-4 757	3 769	423	4 192	3 551	16	-	1 204	-	1 204
950	Lövångers Prästbord 1:43	1994	8 129	7 891	-4 797	3 094	238	3 332	-	12	1	388	281	669
951	Lövångers Prästbord 1:43	1993	55 994	55 806	-33 260	22 546	188	22 734	-	60	7	1 750	2 875	4 625
952	Lövångers Prästbord 1:43	1965	262	262	-77	185	0	185	887	7	-	379	-	379
952	Lövångers Prästbord 1:43	1965	261 500	261 500	-70 819	190 681	0	190 681	660	7	-	379	-	379
<b>HEMAVAN</b>														
999	Storuman Björkfors 1:549, 1:553	1976	1 200	900	-290	611	300	911	2 487	-	-	-	-	-
<b>SUMMA Skebo</b>			4 609 336	4 384 719	-1 404 168	2 980 551	224 617	3 205 168	2 998 251	4 871	211	278 627	71 465	350 092

**FASTIGHETER SOM ÄGS AV SKEBOS DOTTERBOLAG**

147	Anderstorpsgården 4	1929	16 605	13 133	-1 051	12 082	3 472	15 554	-	9	3	468	827	1 295
146	Anderstorpsgården 5		8 458			0	8 458	8 458	13 460	-				-
50	Lejongapet I	2024	246 892	230 409	-6 428	223 981	16 483	240 464	195 600	155	-	8 007	-	8 007
130	Volten 2*	1967	8 441	1 029	-1 029	0	7 412	7 412	11 928	-				-
<b>SUMMA Skebos dotterbolag</b>			280 397	244 571	-8 508	236 063	35 826	271 889	220 988	164	3	8 475	827	9 302
<b>SUMMA Skebo Koncern</b>			4 889 733	4 629 290	-1 412 676	3 216 615	260 443	3 477 058	3 219 239	5 035	214	287 102	72 292	359 394

Byggnader som saknar taxeringsvärde är skattebefriade byggnader inom vård och omsorg.

\* Mark för framtida produktion.

\*\* Taxeringsvärdet för Lejongapet I ej fastställt ännu.



Skeppargatan 8 • 931 30 Skellefteå  
tel 0910-73 65 00 • [info@skebo.se](mailto:info@skebo.se)  
[www.skebo.se](http://www.skebo.se)