

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens bostadsrättsförening **Skellefteåhus nr 12** får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för tiden 2012-07-01 till 2013-06-30.

Ordförande har ordet;

Jag ska börja med att ge eloge till alla som bidragit till att stärka föreningens goda rykte under året. Det märks inte minst på lägenhetspriserna. Ett tack till styrelsekollegor, anställda, våra förvaltare och övriga engagerade som gjort ett mycket bra jobb, detta kanske lite speciella verksamhetsår.

Det har väl inte gått dig spårlöst förbi att vi bytt kabelleverantör, med det speciella arbetet att ställa in sin tv på nytt. För ett 20-tal gick det inget vidare, med en massa trassel, men övriga har klarat sig rätt bra. Att 396 lägenheter har lyckats byta leverantör, utan större problem, kanske inte är så dåligt i alla fall.

Föreningen har fått ett helt nytt kabel-TV nät och därmed minskat anläggningskostnaderna med ungefär 800 000 kr. När du läser i noten driftkostnader hajar du kanske till över att fått 100 000 kr mer i kabel tv kostnad under verksamhetsåret. Det beror på att vi under drygt två månader fick betala två leverantörer i en överlappningstid.

Ett verksamhetsår innebär också överraskningar, som radonsanering i fem marklägenheter på Krongatan. Hela 459 000 kr gick saneringen på, en helt oplanerad och oväntad kostnad. Det här är en engångskostnad som bara måste tas, men nu är det gjort. Verksamhetsåret redovisar därför ett underskott på -245 114 kr. Kanske inte någon anmärkningsvärt summa med en omsättning på 18,6 miljoner. Föreningens ansamlade underskott ligger på endast -71 890 kr.

Våra planer på en kostsam renovering av lägenheternas elledningar och säkringsskåp måste tyvärr skjutas till hösten 2016. Allt för att inte belasta föreningens ekonomi allt för hårt.

För en styrelse är det en balansgång, att hitta en medelväg för att tillfredställa olika generationer i ett bostadsområde. Att stanna upp i utvecklingen går inte om vi vill lämna över föreningen i ett modernt skick till nya generationer. Vi har boende som i sin barndom fick uppleva den första bilen och Tv:n i byn. Vi har unga kanske nyinflyttade, som alltid är uppkopplad på sitt trådlösa Wi-Fi dygnet runt, som tycker att alla i styrelsen borde gå att nå på "fejan" och att beställa senaste filmen i soffan är något naturligt. Att deras barn i sin tur skulle minska sitt teknikberoende är knappast troligt

Det blev mycket ekonomi i ordförande har ordet, men till sist vill jag tacka dig som boende i föreningen för att du har hjälpt till med att hålla föreningen i gott skick.

Nu fatts bara att du som ibland slarvar, börjar sortera dina sopor på ett bättre sätt.

Berth Gustafsson
Ordförande

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

Styrelsens sammansättning

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Vald t o m</u>	<u>Vald av</u>
Berth Gustafsson, ordf	2014-06-30	Föreningen
Åke Lidström, v ordf	2014-06-30	"
Roger Jonsson, sekr	2013-06-30	"
Karin Wikman	2013-06-30	"
Maj Grundström	2014-06-30	"
Alfons Söderberg	2013-06-30	"
Kenneth Lindberg		Riksbyggen

Suppleanter

Henrik Burman	2014-06-30	Föreningen
Rolf Nilsson	2013-06-30	"
Carina Edström	2013-06-30	"
Emelie Harr	2014-06-30	
Lars-Anders Burman		Riksbyggen

Revisorer

KPMG AB	ordinarie	Föreningen
Lars Fälldin	"	"
KPMG AB	suppleant	"
Elnor Stenmark	"	"

Övriga funktionärer

Valberedning

Kenneth Burman, sammankallande
Ulla Nyström
Roland Karlsson

Studieorganisatör

Henrik Burman ordinarie
Karin Wikman suppleant

Vid kommande föreningsstämma utgår mandatperioden för ledamöterna Roger Jonsson, Karin Wikman, Alfons Söderberg samt för suppleanterna Rolf Nilsson och Carina Edström.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en period av högst 2 år.
Övriga förtroendevalda väljs nya för varje år.

Hobbylokaler och fritidsverksamhet

Vävstugor, i källaren Myntgatan 3H, ansvariga styrelsen.

Slöjdlokaler, i källaren Myntgatan 5D och Krongatan 18, ansvariga fastighetsköterna.

Café Myntet, Myntgatan 1E, hockeykvällar, bridge och kursverksamhet.

Föreningen innehar **två tennisbanor, bastu & solarium** på Myntgatan, samt **en boulebana**.

Festlokal finns på Krongatan, hyrs enbart ut till boende.

Vid uthyrning ring fastighetsköterna tel nr 0910-77 57 31.

Möteslokal finns på Krongatan.

Vid uthyrning ring fastighetsköterna tel nr 0910-77 57 31.

Träningslokal på Myntgatan 3 B.

Arbetsgrupper i föreningen

Trivselgruppen arrangerar bl a följande aktiviteter: pub-kvällar, gåbingo, surströmmingsfest, luciakalas, studiecirklar mm. För sin verksamhet nyttjar man t ex Café Myntet, andra lokaler samt vår utomhusmiljö.

Carina Edström sammankallande

Ulla Nyström

Ann-Christin Burman

Berit Stenlund

Karin Vikman

Ulla Gustafsson

Media

Har som uppgift att följa teknikutveckling.

Berth Gustafsson, sammankallande

Roger Jonsson

Rolf Nilsson

Mark och utemiljö

Har som uppgift att föreslår förbättringar inom området trädgård.

Rickard Burman sammankallande

Carina Edström

Alfons Söderberg

Emelie Harr

Ekonomigruppen går igenom budget, kostnader för planerat underhåll m m och bereder ekonomiärenden till styrelsen före beslut tillsammans med ekonom från Riksbyggen.

Roger Jonsson, sammankallande

Maj Grundström

Lars-Anders Burman

Rolf Nilsson

Underhållsgruppen sköter allt kring det planerade underhållet i föreningen i samarbete med tekniker från Riksbyggen.

Åke Lidström, sammankallande

Roger Boman

Alfons Söderberg

Kenneth Lindberg

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheterna:

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

Myntet 4, Myntgatan 5 med byggnadsår 1966-1967.

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

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

Skellefteå 6:15, Krongatan 1, med nybyggnadsår 1966.

Samtliga lägenheter upplåts som bostadsrätter.

Kommersiella lokaler till en yta på 1 215,2 kvm hyrs ut.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Där ingår både fastighetsförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring.

Det finns 142 st mv-platser, 18 st p-platser, 68 st skärmtak, 162 st varmgarage, 49 st kallgarage, 19 st husvagnsplatser, 6 st motorcykelplatser samt ett mopedgarage med 7 platser.

De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan:

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>antal</u>	<u>total yta</u>
1 rum och kök	35	1 486
2 "	125	7 899
3 "	187	14 911
4 "	41	4 089
5 "	8	951
	<u>396 st</u>	<u>29 336 kvm</u>

Under året har 38 (föregående år 39 st) bostadsrättsöverlåtelser noterats.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Skellefteå har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt träffat avtal.

Föreningen har haft två heltidsanställda och en halvtidsanställd fastighetsskötare.

Föreningen har stadgar vilka baseras på 1991-års bostadsrättslag med följdändringar.

Nya stadgar registrerades hos bolagsverket 2006-05-08.

Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Västerbotten Norra och i Fastigo (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation).

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

Underhåll

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningen byggnader och övriga tillgångar har ägt rum enligt § 13 i föreningens stadgar.

Föreningens avsättning för periodiska underhåll följer upprättad underhållsplan.

	<u>Utfört löpande underhåll</u>	<u>Utfört planerat underhåll</u>
Radonsanering	459 043	0
Övriga utrymmen	74 928	145 013
Nya entrépartier	0	1 736 950
VVS	62 021	510 652
El	35 895	111 363
Huskropp utvändigt	13 515	505 889
Tvättstugeutrustning	4 786	140 139
Markytor	133 647	71 023
	<u>783 835</u>	<u>3 221 029</u>

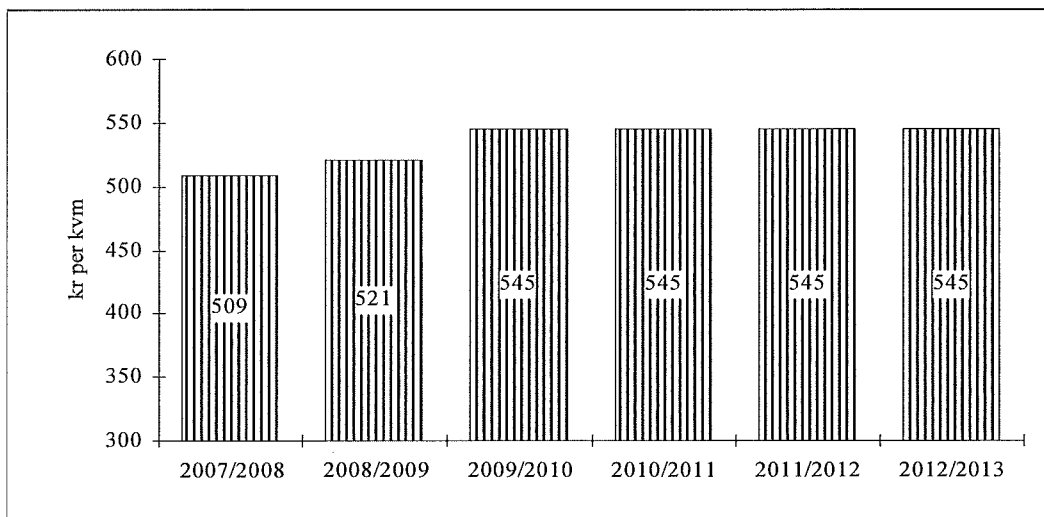
Ekonomi och framtida utveckling

Genomsnittsårsavgiften har under året varit kr 545 per kvm lägenhetsyta.

Diagrammet nedan illustrerar förändringarna de sex senaste åren.

För det kommande verksamhetsåret beslöt styrelsen att höja årsavgiften med 3 %.

Som Ni ser nedan från 2007/2008 till dags dato har årsavgiften ökad med 7 %.



Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

Nyckeltal ekonomi

	2013	2012	2011	2010	2009
Resultat och ställning (tkr)					
Rörelsens intäkter	18 647	19 579	18 916	18 847	17 781
Årets resultat	-934	2 397	-39	684	-2 141
Resultat efter fondförändring	-245	901	611	364	-984
Balansomslutning	63 162	65 578	63 383	64 016	63 999
Soliditet %	4,6%	5,9%	2,3%	2,3%	1,3%
Likviditet %	214%	187%	153%	129%	91%
Årsavgiftsnivå	545	545	545	545	521
Driftkostnad kr / kvm	310	291	289	284	285
Ränta kr / kvm	77	80	78	76	84
Lån kr / kvm	1 838	1 857	1 876	1 896	1 917

Årsavgiftsnivå för bostäder kr / kvm har BOA (boendeara) som beräkningsgrund.

Lån, ränta och driftkostnader har kr / kvm har BRA (= BOA+LOA) som beräkningsgrund.

LOA = uthyrd lokalarea.

Fastighetslån

Nedan följer en specifikation av föreningens fastighetslån

Långivare	Aktuell ränta i %	Villkorsändringsdag	Aktuell skuld
Stadshypotek	5,43	2018-09-30	5 447 420
Stadshypotek	3,06	2018-06-01	1 965 929
Stadshypotek	2,83	2018-04-30	4 544 318
Stadshypotek	3,64	2017-06-01	8 559 672
Stadshypotek	2,85	2017-06-01	2 298 887
Stadshypotek	3,79	2016-09-30	3 102 450
Stadshypotek	2,93	2016-09-30	3 358 969
Stadshypotek	3,78	2015-12-30	3 303 178
Stadshypotek	4,11	2015-06-01	2 514 909
Stadshypotek	4,11	2015-06-01	1 892 200
Stadshypotek	4,22	2014-12-30	4 020 550
Stadshypotek	4,08	2014-12-01	3 374 813
Stadshypotek	4,08	2014-12-01	2 576 117
Stadshypotek	3,93	2014-12-01	3 307 494
Stadshypotek	3,37	2013-10-30	2 598 440
Stadshypotek	3,37	2013-10-30	3 290 973
		Summa	56 156 319 kr

Genomsnittsränta under året 4,15 %.

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor

Ingående balanserat resultat	173 224
Årets resultat före fondförändring	-934 143
Fondavsättning enligt stadgarna	-2 532 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 221 029
Ansamlat underskott	-71 890

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Att balansera i ny räkning underskott med -71 890

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	17 720 867	17 843 982
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 16 294	- 7 464
Övriga förvaltningsintäkter	3	942 839	1 743 274
		<u>18 647 412</u>	<u>19 579 792</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	4	-4 004 864	-1 484 190
Fastighetsavgift/skatt		- 495 780	- 892 987
Driftkostnader	5	-9 491 943	-8 894 335
Övriga kostnader	6	- 167 679	- 161 551
Personalkostnader	7	-1 139 956	-1 374 586
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-2 162 565	-2 138 043
Reaförlust inventarie		0	- 452
		<u>-17 462 787</u>	<u>-14 946 144</u>
Rörelseresultat		1 184 624	4 633 648
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		16 236	19 800
Ränteintäkter och liknande poster	9	208 963	184 325
Räntekostnader och liknande poster	10	-2 343 966	-2 440 858
		<u>-2 118 767</u>	<u>-2 236 733</u>
Resultat efter finansiella poster		- 934 143	2 396 916
Årets resultat		- 934 143	2 396 916
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 532 000	-2 532 000
Ianspråktagande av underhållsfond		3 221 029	1 035 970
Förändring av underhållsfond		<u>689 029</u>	<u>-1 496 030</u>
Resultat efter fondförändring		- 245 114	900 886

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	51 457 203	53 460 296
Inventarier, verktyg och installationer	12	1 484 628	1 589 899
		<u>52 941 831</u>	<u>55 050 195</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	198 000	198 000
Summa anläggningstillgångar		<u>53 139 831</u>	<u>55 248 195</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts och hyresfordringar		3 328	9 368
Kundfordran		1 113	926
Skattekontot		198	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	316 655	482 357
		<u>321 294</u>	<u>492 651</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	8 400 000	7 950 000
Kassa och bank			
Handkassa		1 164	2 331
Bankmedel	16	1 916	0
Avräkning med Swedbank		1 297 709	1 884 852
		<u>1 300 789</u>	<u>1 887 183</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>10 022 083</u>	<u>10 329 834</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>63 161 914</u>	<u>65 578 029</u>

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 504 694	1 504 694
Underhållsfond		1 492 243	1 681 272
		<u>2 996 937</u>	<u>3 185 966</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		673 224	- 227 662
Årets resultat		- 934 143	2 396 916
Avsättning till underhållsfond		-2 532 000	-2 532 000
Extra avsättning till underhållsfond		- 500 000	0
Ianspråktagande av underhållsfond		3 221 029	1 035 970
		<u>- 71 890</u>	<u>673 224</u>
Summa eget kapital		2 925 047	3 859 190
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	55 560 727	56 165 858
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	18	595 592	588 133
Leverantörsskulder		860 161	911 041
Skatteskulder		36 041	98 526
Medlemmarnas reparationsfonder		856 397	956 394
Övriga kortfristiga skulder	19	61 951	153 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 265 998	2 845 001
		<u>4 676 140</u>	<u>5 552 981</u>
Summa skulder		60 236 867	61 718 839
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 161 914	65 578 029
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		86 518 000	86 518 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

6

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 24 220 533 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m. m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Årets amortering
Standardförbättringar och markanläggningar	5-50 år
Inventarier och verktyg	5-15 år
Installationer	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-07-01 2011-07-01
2013-06-30 2012-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	15 997 041	15 997 041
Hyor, lokaler	892 546	1 021 214
Hyor, garage	598 140	598 140
Hyor, p-platser	233 140	227 587
	17 720 867	17 843 982

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 2 320	- 1 195
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 13 974	- 6 269
	- 16 294	- 7 464

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	9 600	10 000
Hushållsel	883 278	882 724
Motorvärmarel	46 601	63 308
Inkassointäkter	3 360	4 505
Såld traktor	0	782 737
	942 839	1 743 274

Not 4 Reparationer och underhåll

Löpande underhåll	783 835	448 220
Planerat underhåll	3 221 029	1 035 970
	4 004 864	1 484 190

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

2012-07-01 2011-07-01
2013-06-30 2012-06-30

Not 5 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	145 970	139 344
Arvode förvaltning	1 112 756	1 082 665
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 21 600	- 21 000
Kabel-TV	597 801	508 121
IT-kostnader	261 484	261 484
Inkassokostnader	3 600	0
Revisionsarvode, externt	26 814	26 588
Fastighetsskötsel	299 944	0
Städning	313 284	295 395
Bevakningskostnader	31 803	28 897
Förbrukningsmateriel	41 200	51 025
Fordons- och maskinkostnader	90 789	136 883
Vatten	1 087 700	1 019 270
El	2 044 274	2 135 237
Uppvärmning	2 788 239	2 610 334
Sophantering	667 885	620 092
	9 491 943	8 894 335

Not 6 Övriga kostnader

Trivselgruppen	18 123	15 032
Medlems- och föreningsavgifter	33 264	33 264
Övriga externa kostnader	116 292	113 255
	167 679	161 551

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	621 522	794 405
Personalomkostnader fastighetsskötare	16 530	18 069
Styrelsearvode	71 100	59 100
Summa	709 152	871 574
Sociala kostnader	252 260	282 294
Uttagsmoms	178 544	220 718
Varav särskild löneskatt	(5 708)	(8 763)
	1 139 956	1 374 586

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

2012-07-01 2011-07-01
2013-06-30 2012-06-30

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	597 672	568 657
Standardförbättringar	1 310 102	1 321 809
Markanläggningar	95 319	95 319
Inventarier och verktyg	152 280	147 636
Installationer	7 192	4 622
	<hr/>	<hr/>
	2 162 565	2 138 043

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 512	1 611
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	207 021	189 330
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	234	456
Överskjutande skatteräntor	196	- 7 072
	<hr/>	<hr/>
	208 963	184 325

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	2 343 966	2 440 558
Övriga finansiella kostnader	0	300
	<hr/>	<hr/>
	2 343 966	2 440 858

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

2013-06-30 2012-06-30

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	33 360 603	33 360 603
Mark	1 513 100	1 513 100
Standardförbättringar	48 793 352	48 515 477
Markanläggning	2 231 318	2 231 318
Markinventarier	700 000	700 000
	<hr/>	<hr/>
	86 598 373	86 320 498

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	0	277 875
	<hr/>	<hr/>
	0	277 875

Summa anskaffningsvärden**86 598 373 86 598 373**

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-13 821 013	-13 252 356
Standardförbättringar	-17 508 393	-16 186 584
Markanläggningar	-1 108 671	-1 013 352
Markinventarier	- 700 000	- 700 000
	<hr/>	<hr/>
	-33 138 077	-31 152 292

Årets avskrivningar

Byggnader	- 597 672	- 568 657
Standardförbättringar	-1 310 102	-1 321 809
Markanläggningar	- 95 319	- 95 319
	<hr/>	<hr/>
	-2 003 093	-1 985 785

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**-35 141 170 -33 138 077****Restvärde enligt plan vid årets slut****51 457 203 53 460 296**

Varav

Byggnader	18 941 918	19 539 590
Mark	1 513 100	1 513 100
Standardförbättringar	29 974 857	31 284 959
Markanläggningar	1 027 328	1 122 647

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Taxeringsvärden		
Byggnader bostäder	114 000 000	110 000 000
Mark bostäder	31 000 000	31 000 000
Byggnader lokaler	4 487 000	5 000 000
Mark lokaler	1 591 000	1 458 000
Totalt taxeringsvärde	151 078 000	147 458 000

<u>2013-06-30</u>	<u>2012-06-30</u>
-------------------	-------------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	2 998 376	2 263 092
Installationer	783 785	783 785
	<u>3 782 161</u>	<u>3 046 877</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	41 351	1 686 108
Installationer	12 850	0
	<u>54 201</u>	<u>1 686 108</u>
Årets utrangeringar		
Inventarier och verktyg	- 19 713	- 950 824
	<u>- 19 713</u>	<u>- 950 824</u>
Summa anskaffningsvärden	3 816 649	3 782 161
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 413 099	-2 215 835
Installationer	- 779 163	- 774 541
	<u>-2 192 262</u>	<u>-2 990 376</u>
Årets utrangeringar		
Inventarier och verktyg	19 713	950 372
	<u>19 713</u>	<u>950 372</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 152 280	- 147 636
Installationer	- 7 192	- 4 622
	<u>- 159 472</u>	<u>- 152 258</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 332 021	-2 192 262
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 484 628	1 589 899
Varav		
Inventarier och verktyg	1 474 348	1 585 277
Installationer	10 280	4 622

G

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

2013-06-30 2012-06-30

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggen 396 st á 500 kr	198 000	198 000
	198 000	198 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt kostnad städning	19 546	0
Förutbetald kostnad tv-avgift	0	133 914
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	65 371	0
Övriga förutbetalda kostnader	231 738	348 443
	316 655	482 357

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	8 400 000	7 950 000
	8 400 000	7 950 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
	3 000 000	2,95	2014-02-10
	1 400 000	2,20	2013-09-04
	2 000 000	2,10	2013-10-16
	2 000 000	2,73	2013-10-22

Not 16 Bankmedel

Bankmedel	1 916	0
	1 916	0

2013-06-30

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
		Insatser	Underhålls-	
			fond	Årets resultat
Vid årets början		1 504 694	1 681 272	673 224
Förändring av underhållsfond				689 029
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			500 000	- 500 000
Avsättning till underhållsfond			2 532 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 221 029	
Årets resultat				- 934 143
Vid årets slut		1 504 694	1 492 243	- 71 890



Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

2013-06-30 2012-06-30**Not 18 Fastighetslån**

Fastighetslån	56 156 319	56 753 991
Avgår nästa års amortering	- 595 592	- 588 133
Skuld vid årets slut	55 560 727	56 165 858

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Redovisningskonto för moms	44 128	54 236
Avräkning HUS	17 823	2 190
Avräkning LÅN	0	97 460
	61 951	153 886

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	109 454	163 297
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	133 310
Upplupna elkostnader	104 256	139 908
Upplupna värmekostnader	118 946	140 224
Upplupna kostnader för renhållning	0	7 378
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	659 708	783 183
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 273 634	1 477 701
	2 265 998	2 845 001

C

Brf Skellefteåhus nr 12


Org nr 794700-1942

Styrelse och revisorer


Styrelsen för Brf Skellefteåhus nr 12 vill till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna året.

Skellefteå 2013-10-30


Berth Gustafsson



Åke Lidström


Karin Vikman



Alfons Söderberg


Maj Grundström


Roger Jonsson


Kenneth Lindberg

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013-11-14


KPMG AB
Gunnar Karlsson
Auktoriserad revisor


Lars Fälldin
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Skellefteåhus nr 12, org. nr 794700-1942

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för

RBF Skellefteåhus nr 12 för år 2012-07-01—2013-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisions-sed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions-sed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild ställning per den 30 juni 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för

RBF Skellefteåhus nr 12 för år 2012-07-01—2013-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions-sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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


Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Skellefteå den 14/11 2013

KPMG AB


Gunnar Karlsson
Auktoriserad revisor


Lars Fälldin
Föreningens revisor