

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF SKELLEFTEÅHUS
12 får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-07-01 - 2014-06-30

Styrelsen för Riksbyggens bostadsrättsförening Skellefteåhus nr 12 får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för tiden 2013-07-01 till 2014-06-30.

Ordförande har ordet

En bostadsrättsförening som snart fyller 50 år behöver hela tiden följa med i utvecklingen. Själv flyttade jag hit i början av 80-talet, till en förening som just tvättat bort namnet "Socialhöjden". Det ansågs då fortfarande vara ett lågprisområde med hög omsättning bland de boende. Området var ändå välskött, mycket tack vare egna fastighetsskötare.

I mitten av 80-talet blev jag ombedd att ställa upp som ordförande i föreningen, ett jobb som inte skulle vara särskilt betungande enligt valberedaren. Några möten bara

Sedan dess har det hänt en hel del i föreningen.

80-talet- Vi fick något som heter internet och kabel tv, något som vi var först med bland föreningar i Skellefteå. Att det skulle vara "en fluga" köpte vi inte i styrelsen.

90-talet- Krisår med lägenheter som skänktes bort i vissa föreningar. Vi gick igenom den tiden utan större problem. I slutet av årtiondet kunde vi åtgärda våra dragiga 2- glasfönster som byggdes på den tiden då det bara var att elda mer olja i panrummet för att hålla värmen.

00-talet- När vi bytte fönster behövde vi renovera ventilationen i lägenheterna. Sedan kom det stora renoveringsprojektet stambyte, ett kostsamt, bullrigt och nödvändigt jobb. Det här årtiondet byggdes även miljöstugor, kallgarage och vi fräschade upp våra trapphus.

10-talet- Nya entrédörrar som ersatte vackra men glesa dörrar, lekparker som klarar EU-krav och en del underhåll som inte syns, som takbeläggning och renovering av tv nät, datanät och nu startat renovering av föreningens el-nät.

Nu står vi här 2014 och funderar på framtiden. Nu är det Ni medlemmar som ska besluta om vilken väg vi skall gå. Just nu har vi "samlat i ladorna" och det finns möjligheter att göra det lilla extra.

Till sist ett stort tack till medlemmar, styrelsekollegor, anställda, våra förvaltare och övriga engagerade som gjort ett mycket bra jobb.

Ordförande
Berth Gustafsson

Brf Skellefteåhus nr 12
Org nr 794700-1942

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Berth Gustafsson	Ordförande	Stämman	2014-06-30
Åke Lidström	Vice ordförande	Stämman	2014-06-30
Roger Jonsson	Sekreterare	Stämman	2015-06-30
Alfons Söderberg		Stämman	2015-06-30
Emelie Harr		Stämman	2015-06-30
Maj Grundström		Stämman	2014-06-30
Kenneth Lindberg		Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Henrik Burman		Stämman	2014-06-30
Linda Lindfors		Stämman	2014-06-30
Carina Edström		Stämman	2015-06-30
Mikael Marklund		Stämman	2015-06-30
Rolf Nilsson		Stämman	2015-06-30
Lars-Anders Burman		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Berth Gustafsson, Åke Lidström och Maj Grundström samt suppleanterna Linda Lindfors och Henrik Burman.

Ordinarie revisorer

Lars Fäldin	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Elnor Stenmark		Stämman
----------------	--	---------

Valberedning

Kenneth Burman	Valberedning	Stämman
Roland Karlsson	Valberedning	Stämman
Ulla Nyström	Valberedning	Stämman

Studieorganisatör

Henrik Burman	Studieorganisatör	Styrelsen
Emelie Harr	Studieorganisatör	Styrelsen

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

Hobbylokaler och fritidsverksamhet

Uthyrningsrum 20 kvm beläget på Myntgatan 3 H, ansvariga fastighetsskötarna.

Vävstugor i källaren Myntgatan 3H, ansvariga styrelsen.

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

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

Föreningen innehar **två tennisbanor**, samt **en boulebana**.

Festlokal finns på Krongatan, hyrs enbart ut till boende.

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

Möteslokal finns på Krongatan.

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

Träningslokaler på Myntgatan 3 B och 5 B.

Bastu finns på Myntgatan 5 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
Emelie Harr	

Media

Har som uppgift att följa teknikutveckling.

Berth Gustafsson sammankallande	Roger Jonsson
Rolf Nilsson	Dick Hellman

Mark och utemiljö

Har som uppgift att föreslår förbättringar inom området trädgård.

Rickard Burman sammankallande	Carina Edström
Mikael Marklund	Linda Lindfors

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	Rickard Burman
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 43 st (föregående år 38 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 fastighetskötare.
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).

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.

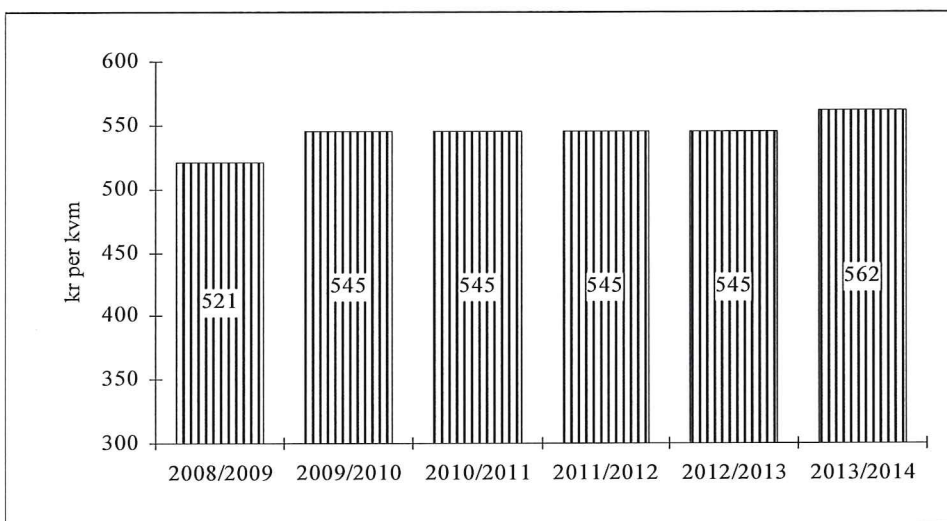
Ekonomi och framtida utveckling

Genomsnittsårsavgiften har under året varit kr 562 per kvm lägenhetsyta.

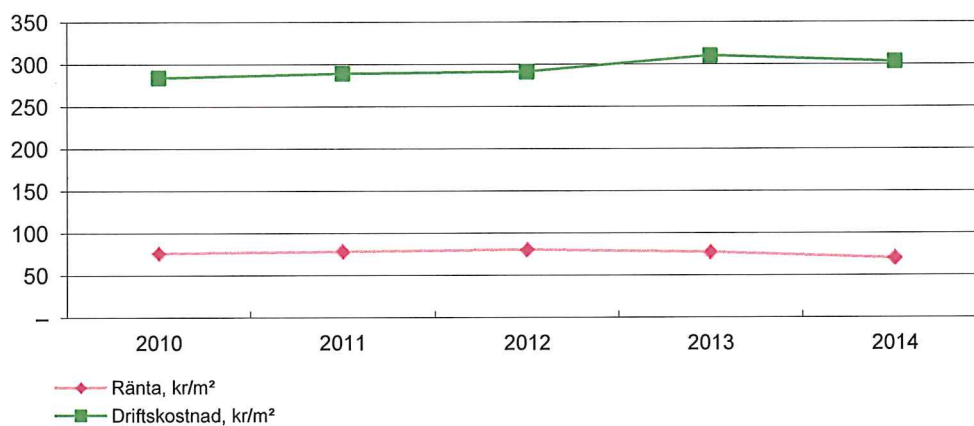
Diagrammet nedan illustrerar förändringarna de sex senaste åren.

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

Som Ni ser nedan från 2008/2009 till dags dato har årsavgiften ökat med 7,9 %.



Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	19 163	18 647	19 579	18 916	18 847
Årets resultat	2 507	- 934	2 397	- 39	684
Resultat efter fondförändringar	835	- 245	901	611	364
Balansomslutning	65 796	63 162	65 578	63 383	64 016
Soliditet	8%	5%	6%	2%	2%
Likviditet	269%	214%	187%	153%	129%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	562	545	545	545	545
Driftskostnad, kr/m ²	303	310	291	289	284
Ränta, kr/m ²	70	77	80	78	76
Underhållsfond, kr/m ²	108	51	57	6	29
Lån, kr/m ²	1 894	1 914	1 934	1 954	1 975

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-71 890
Årets resultat före fondförändring	2 507 362
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 055 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 383 376
Summa överskott	763 848

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att av ansamlat överskott överförs till underhållsfond	-600 000
Att balansera i ny räkning	163 848

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	18 199 672	17 720 867
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 12 756	- 16 294
Övriga förvaltningsintäkter	3	975 600	942 839
		<u>19 162 516</u>	<u>18 647 412</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 196 577	- 783 835
Planerat underhåll	5	-1 383 376	-3 221 029
Fastighetsavgift/skatt		- 472 321	- 495 780
Driftkostnader	6	-8 905 805	-9 491 943
Övriga kostnader	7	- 197 143	- 167 679
Personalkostnader	8	-1 494 954	-1 139 956
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-2 196 286	-2 162 565
		<u>-14 846 462</u>	<u>-17 462 787</u>
Rörelseresultat		4 316 054	1 184 625
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		18 216	16 236
Ränteintäkter och liknande poster	10	217 425	208 963
Räntekostnader och liknande poster	11	-2 044 333	-2 343 966
		<u>-1 808 692</u>	<u>-2 118 767</u>
Resultat efter finansiella poster		2 507 362	- 934 143
Årets resultat		2 507 362	- 934 143
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-3 055 000	-2 532 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 383 376	3 221 029
Förändring av underhållsfonden		<u>-1 671 624</u>	<u>689 029</u>
Resultat efter fondförändring		835 738	- 245 114

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	49 625 772	51 457 203
Inventarier, verktyg och installationer	13	1 460 412	1 484 628
		<u>51 086 184</u>	<u>52 941 831</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	198 000	198 000
Summa anläggningstillgångar		51 284 184	53 139 831
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 691	3 328
Kundfordringar	15	–	1 113
Skattefordringar	16	245 607	198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	423 983	316 655
		<u>677 281</u>	<u>321 294</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	11 750 000	8 400 000
Kassa och bank			
Handkassa		4 221	1 164
Bankmedel	19	72 742	1 916
Avräkning med Swedbank		2 007 706	1 297 709
		<u>2 084 669</u>	<u>1 300 789</u>
Summa omsättningstillgångar		14 511 950	10 022 083
SUMMA TILLGÅNGAR		65 796 134	63 161 914

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 504 694	1 504 694
Underhållsfond		3 163 867	1 492 243
		<u>4 668 561</u>	<u>2 996 937</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 71 890	673 224
Årets resultat		2 507 362	- 934 143
Avsättning till underhållsfond		-3 055 000	-2 532 000
Extra avsättning till underhållsfond		-	- 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 383 376	3 221 029
		<u>763 848</u>	<u>- 71 890</u>
Summa eget kapital		5 432 409	2 925 047
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	21	54 969 931	55 560 727
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	21	595 592	595 592
Leverantörsskulder		1 231 886	860 161
Skatteskulder		7 932	36 041
Medlemmarnas reparationsfonder		760 384	856 397
Övriga kortfristiga skulder	22	44 480	61 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	2 753 520	2 265 998
		<u>5 393 794</u>	<u>4 676 140</u>
Summa skulder		60 363 725	60 236 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 796 134	63 161 914
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		65 518 000	65 518 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 24 220 533 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

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	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Årets amortering	
Standardförbättringar	Linjär	5-50 år
Markanläggningar	Linjär	20 år
Inventarier och verktyg	Linjär	5-15 år
Installationer	Linjär	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-07-01 2012-07-01
2014-06-30 2013-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	16 475 518	15 997 041
Hyror, lokaler	892 874	892 546
Hyror, garage	598 140	598 140
Hyror, p-platser	233 140	233 140
	<u>18 199 672</u>	<u>17 720 867</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 2 275	- 2 320
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 10 481	- 13 974
	<u>- 12 756</u>	<u>- 16 294</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	7 000	9 600
Hushållsel	847 317	883 278
Motorvärmarel	42 477	46 601
Café myntet	75 046	-
Inkassointäkter	3 760	3 360
	<u>975 600</u>	<u>942 839</u>

Not 4 Reparationer

Radonsanering	-	459 043
Innertak lägenhet	30 333	-
Tvättstugor	1 857	4 786
Gemensamma utrymmen	48 570	74 928
VVS	50 905	62 021
Elinstallationer	19 020	35 895
Huskropp	8 923	13 515
Markarbeten	36 969	133 647
	<u>196 577</u>	<u>783 835</u>

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

2013-07-01 2012-07-01
2014-06-30 2013-06-30

Not 5 Planerat underhåll

Tvättstugor	157 177	140 139
Gemensamma utrymmen	69 145	1 881 963
VVS	317 088	510 652
Elinstallationer	439 951	111 363
Huskroppar	133 310	505 889
Markanläggningar	266 705	71 023
	1 383 376	3 221 029

Not 6 Driftkostnader

Försäkringspremier	157 362	145 970
Förvaltningsarvode	1 141 364	1 112 756
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 18 100	- 21 600
Kabel-TV	410 597	597 801
IT-kostnader	262 105	261 484
Inkassokostnader	4 500	3 600
Revisionsarvode	28 564	26 814
Fastighetsskötsel köpta tjänster	-	299 944
Städning gemensamma utrymmen	327 327	313 284
Bevakningskostnader	41 296	31 803
Förbrukningsmateriel	29 295	41 200
Fordons- och maskinkostnader	101 528	90 789
Vatten	1 273 037	1 087 700
El	1 844 282	2 044 274
Uppvärmning	2 569 337	2 788 239
Sophantering och återvinning	733 311	667 885
	8 905 805	9 491 943

Not 7 Övriga kostnader

Café Myntet / Trivselgruppen	31 826	18 123
Medlems- och föreningsavgifter	33 264	33 264
Övriga externa kostnader	132 053	116 292
	197 143	167 679

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	872 081	621 522
Styrelsearvode	80 075	71 100
Övriga ersättningar till förtroendevalda	19 807	16 530
Anställningsbidrag	- 47 151	-
Summa	924 812	709 152
Sociala kostnader	339 842	252 260
Uttagsmoms	230 300	178 544
Varav särskild löneskatt	(7 932)	(5 708)
	1 494 954	1 139 956

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

2013-07-01 2012-07-01
2014-06-30 2013-06-30

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	590 796	597 672
Byggnadsinventarier	1 325 434	1 310 102
Markanläggningar	95 319	95 319
Inventarier och verktyg	182 167	152 280
Installationer	2 570	7 192
	<u>2 196 286</u>	<u>2 162 565</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 773	1 512
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	218 383	207 021
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	55	234
Överskjutande räntor skattekontot	- 2 786	196
	<u>217 425</u>	<u>208 963</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	2 044 333	2 343 966
	<u>2 044 333</u>	<u>2 343 966</u>

6

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

2014-06-30 2013-06-30

Not 12 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	48 793 352
Markanläggning	2 231 318	2 231 318
Markinventarier	700 000	700 000
	<u>86 598 373</u>	<u>86 598 373</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	180 118	–
	<u>180 118</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	86 778 491	86 598 373
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 418 685	-13 821 013
Standardförbättringar	-18 818 495	-17 508 393
Markanläggningar	-1 203 990	-1 108 671
Markinventarier	- 700 000	- 700 000
	<u>-35 141 170</u>	<u>-33 138 077</u>
Årets avskrivningar		
Byggnader	- 590 796	- 597 672
Standardförbättringar	-1 325 434	-1 310 102
Markanläggningar	- 95 319	- 95 319
	<u>-2 011 549</u>	<u>-2 003 093</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-37 152 719	-35 141 170
Restvärde enligt plan vid årets slut	49 625 772	51 457 203
Varav		
Byggnader	18 351 122	18 941 918
Mark	1 513 100	1 513 100
Standardförbättringar	28 829 541	29 974 857
Markanläggningar	932 009	1 027 328
Taxeringsvärden		
Byggnader bostäder	114 000 000	114 000 000
Mark bostäder	31 000 000	31 000 000
Byggnader lokaler	4 487 000	4 487 000
Mark lokaler	1 591 000	1 591 000
Totalt taxeringsvärde	151 078 000	151 078 000

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

2014-06-30 2013-06-30

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärdet		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	3 020 014	2 998 376
Installationer	796 635	783 785
	<u>3 816 649</u>	<u>3 782 161</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	160 521	41 351
Installationer	–	12 850
	<u>160 521</u>	<u>54 201</u>
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	- 14 743	- 19 713
	<u>- 14 743</u>	<u>- 19 713</u>
Summa anskaffningsvärdet	<u>3 962 427</u>	<u>3 816 649</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 545 666	-1 413 099
Installationer	- 786 355	- 779 163
	<u>-2 332 021</u>	<u>-2 192 262</u>
Årets uttrangeringar		
Inventarier och verktyg	14 743	19 713
	<u>14 743</u>	<u>19 713</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 182 167	- 152 280
Installationer	- 2 570	- 7 192
	<u>- 184 737</u>	<u>- 159 472</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 502 015</u>	<u>-2 332 021</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>1 460 412</u>	<u>1 484 628</u>
Varav		
Inventarier och verktyg	1 452 702	1 474 348
Installationer	7 710	10 280

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggen 396 st á 500 kr	198 000	198 000
	<u>198 000</u>	<u>198 000</u>

Not 15 Kundfordringar

Kundfordringar	–	1 113
	–	<u>1 113</u>

Not 16 Skattefordringar

Skattekonto	27 817	198
Skattefordringar	217 790	–
	<u>245 607</u>	<u>198</u>



Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

2014-06-30 2013-06-30

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	–	19 546
Förutbetald kabel-tv-avgift	120 498	–
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	65 483	65 371
Övriga förutbetalda kostnader	238 002	231 738
	423 983	316 655

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	11 750 000	8 400 000	
	11 750 000	8 400 000	
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 250 000	1,55	2014-09-12
	2 500 000	1,60	2015-04-24
	3 000 000	2,00	2016-02-05
	2 500 000	1,65	2016-04-25
	2 500 000	2,05	2017-02-10

Not 19 Bankmedel

Bankmedel	72 742	1 916
	72 742	1 916

2014-06-30

Not 20 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Årets resultat
Vid årets början	1 504 694	1 492 243	- 71 890
Förändring av underhållsfond			-1 671 624
Avsättning till underhållsfond		3 055 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 383 376	
Årets resultat			2 507 362
Vid årets slut	1 504 694	3 163 867	763 848

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

2014-06-30 2013-06-30

Not 21 Fastighetslån

Fastighetslån	55 565 523	56 156 319
Avgår nästa års amortering	- 595 592	- 595 592
Skuld vid årets slut	54 969 931	55 560 727

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,66%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,93%	2014-12-01	3 307 494		16 962	3 290 532
STADSHYPOTEK	4,08%	2014-12-01	2 576 117		13 210	2 562 907
STADSHYPOTEK	4,08%	2014-12-01	3 374 813		17 306	3 357 507
STADSHYPOTEK	4,22%	2014-12-30	4 020 550		30 618	3 989 932
STADSHYPOTEK	4,11%	2015-06-01	1 892 200		10 200	1 882 000
STADSHYPOTEK	4,11%	2015-06-01	2 514 909		13 558	2 501 351
STADSHYPOTEK	2,72%	2015-10-30	2 598 440		13 400	2 585 040
STADSHYPOTEK	3,78%	2015-12-30	3 303 473		37 500	3 265 973
STADSHYPOTEK	2,93%	2016-09-30	3 358 969		16 922	3 342 047
STADSHYPOTEK	3,79%	2016-09-30	3 102 450		15 748	3 086 702
STADSHYPOTEK	3,01%	2016-10-30	3 290 678		4 500	3 286 178
STADSHYPOTEK	2,85%	2017-06-01	2 298 887		11 494	2 287 393
STADSHYPOTEK	3,64%	2017-06-01	8 559 672		43 230	8 516 442
STADSHYPOTEK	2,83%	2018-04-30	4 544 318		22 722	4 521 596
STADSHYPOTEK	3,06%	2018-06-01	1 965 929		9 830	1 956 099
STADSHYPOTEK	5,43%	2018-09-30	5 447 420		313 596	5 133 824
			56 156 319		590 796	55 565 523

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

Redovisningskonto för moms	44 480	44 128
Avräkning hus	-	17 823
	44 480	61 951

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	227 809	109 454
Upplupna elkostnader	92 845	104 256
Upplupna värmekostnader	134 086	118 946
Upplupna kostnader för renhållning	7 572	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	780 511	659 708
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 510 697	1 273 634
	2 753 520	2 265 998


Brf Skellefteåhus nr 12


Org nr 794700-1942

Styrelse och revisorer


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

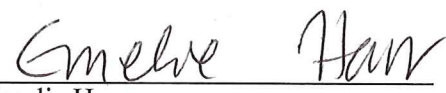
Skellefteå 2014-10-14


Berth Gustafsson

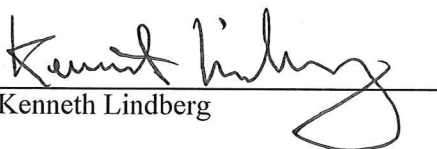

Åke Lidström


Roger Jonsson


Alfons Söderberg



Emelie Harr



Maj Grundström


Kenneth Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den

3/11 2014


KPMG AB
Auktoriserad revisor


Lars Fälldin
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 2013-07-01—2014-06-30.

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 av RBF Skellefteåhus nr 12 finansiella ställning per den 30 juni 2014 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 2013-07-01—2014-06-30.

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 ersättnings-skyldig 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Skellefteå den

3/11 2014

KPMG AB


Gunnar Karlsson
Auktoriserad revisor


Lars Fäldin
Föreningens revisor