

Förvaltnings- berättelse

*Styrelsen för RBF SKELLEFTEÅHUS 12 får
härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2014-07-01 - 2015-06-30*

Ordförande har ordet

Vi bor i miljonprogrammet

I september 1965 gav Riksbyggen klartecken till byggentreprenören Larco att starta bygget. Den satsningen på byggande gjorde att området Moröhöjden uppfördes på andra halvan av 60-talet och gav möjlighet för Svensson, Lundmark, Marklund, att få en modern bostad av god kvalitet. Med åren ökar kraven på standardhöjningar och under 50 år hinner många generationer flytta in och ut från området.

Renovera eller bygga om

Ett år har gått sedan ni medlemmar fattade ett beslut att godkänna planerna på utbyggda, inglasade renoverade balkonger. Vi stod inför ett val om en omfattande renovering av de gamla, inte så djupa, balkongerna eller att bygga om dem. För en relativt låg höjning av lägenhetsavgifterna s.k. balkongavgift, kan vi redan nu börja se "ansiktslyftningen" på vårt område. God ekonomi, låga räntor och låg belåning var också något som underlättade beslutet. Javisst, det skulle gå att klara sig med det vi hade, men just detta verksamhetsår fanns det möjligheter att fatta ett sådant lyxigt beslut.

Det är inte bara det synliga som åtgärdats under året

Fastighetens elmätare och elcentraler har byggts om. Vi har också uppgraderat vårt egna datanät, byggt ut motorvärmplatser samt genomfört omfattande planerat underhåll för att hålla området i gott skick.

Att utveckla ett område

Under byggnationen av balkongerna kan vi naturligtvis inte göra några större investeringar i området, men vi får den skull inte helt sluta att utveckla vår boendemiljö. Vi har redan börjat på det nya verksamhetsåret genom att fråga alla som bor i föreningen vad ni personligen skulle vilja att styrelsen försöker förbättra. Allt går naturligtvis inte att förverkliga, men det hjälper styrelsen i arbetet att få era synpunkter.

Tack!

Jag vill avslutningsvis tacka alla boende på Riksbyggen Brf Skellefteåhus nr 12 och mina styrelsekollegor, fastighetsskötare och förvaltare på Riksbyggen, för ett gott samarbete och ett fantastiskt arbete under det gångna verksamhetsåret.

Berth Gustafsson

Av styrelsen utsedd ordförande

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	2016-06-30
Åke Lidström	Vice ordförande	Stämman	2016-06-30
Roger Jonsson	Sekreterare	Stämman	2015-06-30
Alfons Söderberg		Stämman	2015-06-30
Emelie Harr		Stämman	2015-06-30
Maj Grundström		Stämman	2016-06-30
Kenneth Lindberg		Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Helena Lindfors		Stämman	2016-06-30
Linda Lindfors		Stämman	2016-06-30
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 Roger Jonsson, Alfons Söderberg, Emelie Harr samt suppleanterna Carina Edström, Mikael Marklund, Rolf Nilsson.

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Lars Fälldin	Lekmannarevisor	Stämman

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

Kenneth Burman	Sammanställande	Stämman
Roland Karlsson		Stämman
Ulla Nyström		Stämman

Studieorganisatör

Maj Grundström		Styrelsen
Emelie Harr		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.

Vävtugor 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

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	Helena Lindfors
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 31 st (föregående år 43 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 3 heltidsanställda fastighetskötare.

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

Nya stadgar registrerades hos bolagsverket november 2015.

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.

Ekonomi och framtida utveckling

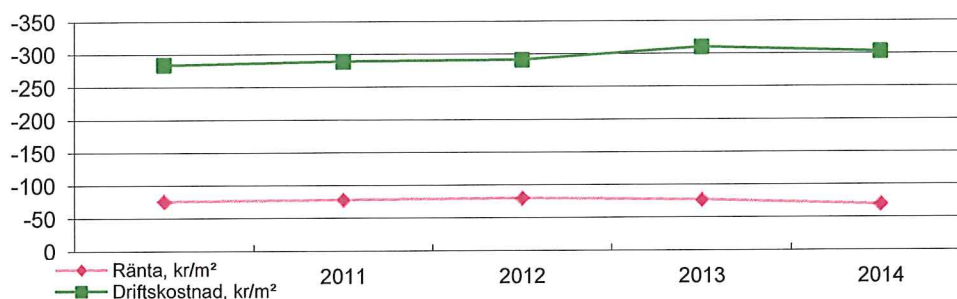
Genomsnittsårsavgiften har under året varit kr 578 per kvm lägenhetsyta.

Diagrammet nedan illustrerar förändringarna de sex senaste åren.

För det kommande verksamhetsåret beslöt styrelsen att lämna årsavgiften oförändrad.

Årsavgiften har ökat med 6 % under perioden 2009-07-01--2015-06-30.

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Ekonomiska nyckeltal

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	19 448	19 163	18 647	19 579	18 916
Årets resultat	- 524	2 507	2 397	2 397	- 39
Resultat efter fondförändringar	1 418	836	901	901	611
Balansomslutning	74 604	65 796	65 578	65 578	63 383
Soliditet	7%	8%	6%	6%	2%
Likviditet	206%	269%	214%	187%	153%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	578	562	545	545	545
Driftskostnad, kr/m²	307	303	310	291	289
Ränta, kr/m²	63	70	77	80	78
Underhållsfond, kr/m²	62	108	51	57	6
Lån, kr/m²	2 147	1 894	1 914	1 934	1 954

Kvadratmeter avser boendeyta för bostadsrätterna.

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	763 848
Årets resultat före fondförändring	-523 521
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 055 000
Extra fondavsättning enligt stämmobeslut	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 996 184
Summa överskott	1 581 511

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att av ansamlat överskott överförs till underhållsfond	-1 000 000
Att balansera i ny räkning	581 511

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	18 525 911	18 186 916
Övriga rörelseintäkter	2	942 049	975 600
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>19 467 960</u>	<u>19 162 516</u>
Rörelsekostnader			
Löpande underhåll	3	- 305 971	- 196 577
Planerat underhåll	4	-4 996 184	-1 383 376
Fastighetsavgift/skatt		- 495 780	- 472 321
Driftkostnader	5	-9 018 873	-8 901 305
Övriga externa kostnader	6	- 338 378	- 221 451
Personalkostnader	7	-1 358 257	-1 475 147
Avkrivningar av anläggningstillgångar	8	-1 760 615	-2 196 286
Summa rörelsekostnader		<u>-18 274 058</u>	<u>-14 846 462</u>
Rörelseresultat		1 193 902	4 316 054
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella tillgångar	9	18 216	18 216
Övriga ränteintäkter och liknande	10	207 594	217 425
Räntekostnader och liknande	11	-1 943 233	-2 044 333
Summa finansiella poster		<u>-1 717 423</u>	<u>-1 808 692</u>
Resultat efter finansiella poster		- 523 521	2 507 362
Årets resultat		<u>- 523 521</u>	<u>2 507 362</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-3 055 000	-3 055 000
Ianspråktagande av underhållsfond		4 996 184	1 383 376
Förändring av underhållsfond		<u>1 941 184</u>	<u>-1 671 624</u>
Resultat efter fondförändring		<u>1 417 663</u>	<u>835 738</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	48 088 816	49 625 772
Inventarier, verktyg och installationer	13	1 580 774	1 460 412
Pågående byggnation balkonger		9 509 999	–
Summa materiella anläggningstillgångar		59 179 589	51 086 184
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	198 000	198 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		198 000	198 000
Summa anläggningstillgångar		59 377 589	51 284 184
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	15	22 250	7 691
Övriga fordringar	16	270 798	245 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäk	17	614 923	423 983
Summa kortfristiga fordringar		907 971	677 281
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	18	11 000 000	11 750 000
Summa kortfristiga placeringar		11 000 000	11 750 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	19	3 318 638	2 084 669
Summa kassa och bank		3 318 638	2 084 669
Summa omsättningstillgångar		15 024 747	14 511 950
SUMMA TILLGÅNGAR		74 604 198	65 796 134

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 504 694	1 504 694
Fond för yttre underhåll		1 822 683	3 163 867
Summa bundet eget kapital		<u>3 327 377</u>	<u>4 668 561</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		763 848	- 71 890
Årets resultat		- 523 521	2 507 362
Avsättning till underhållsfond		-3 055 000	-3 055 000
Ianspråktagande av underhållsfond		4 996 184	1 383 376
Extra avsättning till underhållsfond		- 600 000	-
Summa fritt eget kapital		<u>1 581 511</u>	<u>763 848</u>
Summa eget kapital		<u>4 908 888</u>	<u>5 432 409</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	62 385 523	54 969 931
Summa långfristiga skulder		<u>62 385 523</u>	<u>54 969 931</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	21	590 000	595 592
Leverantörsskulder	22	3 209 675	1 231 886
Skatteskulder	23	8 565	7 932
Övriga skulder	24	730 488	828 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	2 771 059	2 729 649
Summa kortfristiga skulder		<u>7 309 787</u>	<u>5 393 794</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>74 604 198</u>	<u>65 796 134</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		69 050 300	65 518 000
Summa ställda säkerheter		<u>69 050 300</u>	<u>65 518 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverat fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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 anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2068
Standardförbättringar	Linjär	10-50 år	2053
Markanläggningar	Linjär	20 år	2025
Inventarier och verktyg	Linjär	5-15 år	2025
Installationer	Linjär	5-10 år	2024

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-07-01 **2013-07-01**
2015-06-30 **2014-06-30**

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	16 969 712	16 475 518
Hyror, lokaler	732 869	892 874
Hyror, garage	598 140	598 140
Hyror, p-platser	233 140	233 140
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 430	- 2 275
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 7 520	- 10 481
	18 525 911	18 186 916

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Elavgifter	835 956	847 317
Motorvärmarsavgifter	57 063	42 477
IT-avgifter	14 000	7 000
Café Myntet	20 000	75 046
Övernattningsrum	5 800	-
Inkassointäkter	9 230	3 760
	942 049	975 600

Not 3 Löpande underhåll

Innertak lägenhet	13 486	30 333
Tvättstugor	10 307	1 857
Gemensamma utrymmen	79 416	48 570
VVS	63 645	50 905
Elinstallationer	54 484	19 020
Huskropp utvändigt	51 209	8 923
Markarbeten	33 424	36 969
	305 971	196 577

Not 4 Planerat underhåll

Tvättstugor	57 300	157 177
Gemensamma utrymmen	57 328	69 145
VVS	407 127	317 088
Elinstallationer	4 088 559	439 951
Huskroppar utvändigt	382 613	133 310
Markarbeten	3 257	266 705
	4 996 184	1 383 376

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

2014-07-01 2013-07-01
2015-06-30 2014-06-30**Not 5 Driftkostnader**

Försäkringspremier	168 831	157 362
Kabel- och digital-TV	495 941	410 597
IT-kostnader	261 844	262 105
Arvode för ekonomisk förvaltning	1 209 464	1 141 364
Återbäring från Riksbyggen	- 21 400	- 18 100
Arvode, yrkesrevisorer	28 564	28 564
Städning gemensamma utrymmen	333 328	327 327
Bevakningskostnader	45 537	41 296
Förbrukningsmateriel	32 778	29 295
Fordons- och maskinkostnader	104 997	101 528
Vatten	1 247 029	1 273 037
El	1 967 519	1 844 282
Uppvärmning	2 423 267	2 569 337
Sophantering och återvinning	721 174	733 311
	9 018 873	8 901 305

Not 6 Övriga externa kostnader

Trivselgruppen	31 039	31 826
Kläder till anställda	22 099	19 807
Inkassokostnader	11 208	4 500
Medlems- och föreningsavgifter	33 264	33 264
Konsultarvoden	60 529	-
Övriga externa kostnader	180 240	132 054
	338 378	221 451

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	925 417	872 081
Uttagsskatt	243 980	230 300
Fast styrelsearvode	28 700	30 075
Sammanträdesarvoden	50 400	50 000
Föreningsvald revisor	1 500	-
Anställningsbidrag	- 162 605	- 47 151
Summa	1 087 392	1 135 305
Sociala kostnader	270 865	339 842
	1 358 257	1 475 147

Not 8 Avkrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	340 000	590 796
Standardförbättringar	1 101 637	1 325 434
Markanläggningar	95 319	95 319
Inventarier och verktyg	193 373	182 167
Installationer	30 286	2 570
	1 760 615	2 196 286

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

2014-07-01 2013-07-01
2015-06-30 2014-06-30

Not 9 Resultat från övriga finansiella tillgångar

Utdelning på andelar i Riksbyggen	18 216	18 216
	<u>18 216</u>	<u>18 216</u>

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	610	1 773
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	203 740	218 383
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 371	55
Övriga ränteintäkter	1 873	- 2 786
	<u>207 594</u>	<u>217 425</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 861 108	2 044 333
Inteckningskostnader	82 125	–
	<u>1 943 233</u>	<u>2 044 333</u>

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

2015-06-30 2014-06-30

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	33 360 603	33 360 603
Mark	1 513 100	1 513 100
Standardförbättringar	48 973 470	48 793 352
Markanläggning	2 231 318	2 231 318
Markinventarier	700 000	700 000
	<hr/>	<hr/>
	86 778 491	86 598 373
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	-	180 118
	<hr/>	<hr/>
	-	180 118
Summa anskaffningsvärden	86 778 491	86 778 491
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 009 481	-14 418 685
Standardförbättringar	-20 143 929	-18 818 495
Markanläggningar	-1 299 309	-1 203 990
Markinventarier	- 700 000	- 700 000
	<hr/>	<hr/>
	-37 152 719	-35 141 170
Årets avskrivning byggnader	- 340 000	- 590 796
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 101 637	-1 325 434
Årets avskrivning markanläggningar	- 95 319	- 95 319
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-38 689 675	-37 152 719
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 088 816	49 625 772
Varav		
Byggnader	18 011 122	18 351 122
Mark	1 513 100	1 513 100
Standardförbättringar	27 727 904	28 829 541
Markanläggningar	836 690	932 009
	<hr/>	<hr/>
	2015	2014
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

2015-06-30 2014-06-30

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	3 165 792	3 020 014
Installationer	796 635	796 635
	<hr/>	<hr/>
	3 962 427	3 816 649
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	66 857	160 521
Installationer	277 164	-
	<hr/>	<hr/>
	344 021	160 521
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	- 19 279	- 14 743
	<hr/>	<hr/>
	- 19 279	- 14 743
Summa anskaffningsvärden	<hr/>	<hr/>
	4 287 169	3 962 427
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 713 090	-1 545 666
Installationer	- 788 925	- 786 355
	<hr/>	<hr/>
	-2 502 015	-2 332 021
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Inventarier och verktyg	19 279	14 743
	<hr/>	<hr/>
	19 279	14 743
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 193 373	- 182 167
Installationer	- 30 286	- 2 570
	<hr/>	<hr/>
	- 223 659	- 184 737
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<hr/>	<hr/>
	-2 706 395	-2 502 015
Restvärde enligt plan vid årets slut	<hr/>	<hr/>
	1 580 774	1 460 412
Varav		
Inventarier och verktyg	1 326 186	1 452 702
Installationer	254 588	7 710

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 15 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	8 405	7 691
Kundfordringar	13 845	-
	<hr/>	<hr/>
	22 250	7 691

Not 16 Övriga fordringar

Skattefordran	217 790	217 790
Skattekonto	53 008	27 817
	<hr/>	<hr/>
	270 798	245 607

5

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

2015-06-30 2014-06-30

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	122 840	120 498
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	65 396	65 483
Försäkringspremie	87 092	81 379
Övriga förutbetalda kostnader	339 595	156 623
	<u>614 923</u>	<u>423 983</u>

Not 18 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	11 000 000	11 750 000				
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
		3 000 000	2,00	2016-02-05		
		2 500 000	2,05	2017-02-10		
		2 500 000	1,65	2016-04-25		
	90 dagar	1 500 000	0,50	2015-08-28		
	180 dagar	1 500 000	0,50	2015-11-28		
					<u>11 000 000</u>	<u>11 750 000</u>

Not 19 Kassa och bank

Handkassa	11 152	4 221
Bankmedel	150 857	72 742
Förvaltningskonto i Swedbank	3 156 629	2 007 706
	<u>3 318 638</u>	<u>2 084 669</u>

2015-06-30

Not 20 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet/Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat & årets resultat
Belopp vid årets början	1 504 694	3 163 867	763 848
Extra avsättning till underhållsfond		600 000	- 600 000
Förändring av underhållsfond			1 941 184
Avsättning till underhållsfond		3 055 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 996 184	
Årets resultat			- 523 521
Vid årets slut	1 504 694	1 822 683	1 581 511



Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

2015-06-30 2014-06-30

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	62 975 523	55 565 523
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 590 000	- 595 592
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>62 385 523</u>	<u>54 969 931</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,53%	2020-06-01	2 501 351			2 501 351
STADSHYPOTEK	1,53%	2020-06-01	1 882 000			1 882 000
STADSHYPOTEK	1,53%	2018-12-30	3 989 932		20 000	3 969 932
STADSHYPOTEK	1,55%	2018-12-01	3 290 532			3 290 532
STADSHYPOTEK	5,43%	2018-09-30	5 133 824		570 000	4 563 824
STADSHYPOTEK	3,06%	2018-06-01	1 956 099			1 956 099
STADSHYPOTEK	2,83%	2018-04-30	4 521 596			4 521 596
STADSHYPOTEK	1,16%	2018-04-30		8 000 000		8 000 000
STADSHYPOTEK	3,64%	2017-06-01	8 516 442			8 516 442
STADSHYPOTEK	2,85%	2017-06-01	2 287 393			2 287 393
STADSHYPOTEK	3,01%	2016-10-30	3 286 178			3 286 178
STADSHYPOTEK	3,79%	2016-09-30	3 086 702			3 086 702
STADSHYPOTEK	2,93%	2016-09-30	3 342 047			3 342 047
STADSHYPOTEK	3,78%	2015-12-30	3 265 973			3 265 973
STADSHYPOTEK	1,18%	2015-12-01	5 920 414			5 920 414
STADSHYPOTEK	2,72%	2015-10-30	2 585 040			2 585 040
			<u>55 565 523</u>			<u>62 975 523</u>

Not 22 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	3 279 671	1 236 271
E j leverantörsskulder	- 69 997	- 4 385
	<u>3 209 675</u>	<u>1 231 886</u>

Not 23 Skatteskulder

Debiterad kvarstående skatt	8 565	7 932
	<u>8 565</u>	<u>7 932</u>

Not 24 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	673 031	760 384
Skuld för moms	34 442	44 480
Skuld sociala avgifter och skatter	23 016	23 870
	<u>730 488</u>	<u>828 734</u>

Brf Skellefteåhus nr 12

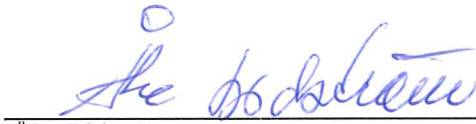
Org nr 794700-1942

2015-06-30 2014-06-30**Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner	131 770	124 421
Upplupna sociala avgifter	75 808	79 518
Upplupna elkostnader	101 400	92 845
Upplupna värmekostnader	133 906	134 086
Upplupna kostnader för renhållning	7 801	7 572
Upplupna kostnader låneräntor	141 394	173 225
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	513 004	607 285
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 487 433	1 510 697
	<u>2 592 516</u>	<u>2 729 649</u>

Skellefteå 2015-11-11

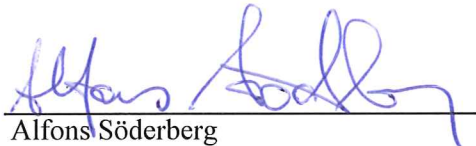
Berth Gustafsson



Åke Lidström



Roger Jonsson



Alfons Söderberg



Emelie Harr



Kenneth Lindberg



Maj Grundström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015- 11 - 20KPMG AB
Gunnar Karlsson
Auktoriserad revisorLars Fäldin
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen

Brf Skellefteåhus nr 12 med org. nr 794700-1942

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för

Riksbyggen Brf Skellefteåhus nr 12 för år

2014-07-01-- 2015-06-30.

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisions-sed. För de oegentligheter eller på fel. 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

Riksbyggen Brf Skellefteåhus nr 12 finansiella ställning per den 30 juni 2015 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 Riksbyggen Brf Skellefteåhus nr 12 för år

2014-07-01—2015-06-30.

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 våra uttalanden.

Uttalanden

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

Skellefteå den 2015-11-20


Gunnar Karlsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB


Lars Fälldin
Lekmannarevisor