

Förvaltnings- berättelse

*Styrelsen för RBF SKELLEFTEÅHUS 12 får
härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2015-07-01 - 2016-06-30*

Ordförande har ordet

Till våren sitter alla i en stor glasbur och tittar ut över nejden. Varmt och skönt i vårsolen och de iskalla vindarna är borta. I rätt tid att glasa in kan vi säga, nu när nästan alla bostadsrättsföreningar i stan vill bygga in sina balkonger och jakten på entreprenörer i balkongbranschen är överhettad. Nu blev det ju lite mer än vi tänkte från början, då alla marklägenheter också vill glasa in sig. Det knepiga där var att nästan alla hade terrass på gräs eller asfalt och egna mindre godkända bygglösningar som skulle kallas mångfald.

Föreningen har under november delat ut "Husboken", ett häfte med tips, regler och begränsningar. Du som har köpt en lägenhet har rätt stora friheter att ändra i lägenheten, förutom bärande konstruktioner. Utanför själva lägenheten är det däremot föreningens gemensamma mark och ansvar. Man måste skilja på bostadsrätt och äganderätt. Föreningen sköter markytor, planteringar och avskärmningar gemensamt för alla och ansvarar för att hålla det enhetligt och trevligt.

Allt mer kopplas till fiberbredbandet, diverse modem/routrar, servrar, WiFi-utrustning, telefoner och TV-apparater. På nästan 400 ställen i området ska kommunikationen fungera dygnet runt och kvaliteten på privat utrustning varierar från skräp till guld. Mitt under semestertid fallerade en sådan utrustning hos en användare. När användaren kopplade in en speciell utrustning så dog hela vårt interna datanät och krävde manuell omstart av server. Felsökning har varit en mardröm då det fungerade övrig tid på dygnet.

Tack!

Jag ska avsluta ordförande har ordet med att tacka alla i föreningen och speciellt våra fastighetsskötare, förvaltare och mina styrelsekamrater för ett gott samarbete och jag kan lova att det kommande året kommer att vara ett gott år för Brf Skellefteåhus nr 12 på Moröhöjden.

Berth Gustafsson

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	2017-06-30
Alfons Söderberg		Stämman	2017-06-30
Emelie Harr		Stämman	2017-06-30
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	2017-06-30
Mikael Marklund		Stämman	2017-06-30
Rolf Nilsson		Stämman	2017-06-30
Lars-Anders Burman		Riksbyggen	

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

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Birgith Lundgren	Lekmannarevisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Kjell Brodin	Lekmannarevisor	Stämman
--------------	-----------------	---------

Valberedning

Kenneth Burman	Sammanställande	Stämman
Roland Karlsson		Stämman
Roger Boman		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.

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

Media

Har som uppgift att följa teknikutveckling.

Berth Gustafsson sammankallande Roger Jonsson

Rolf Nilsson

Mark och utemiljö

Har som uppgift att föreslå 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

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>Lägenhetsty</u>	<u>antal</u>	<u>total yta</u>
1 rum och k	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 31 st) bostadsrättsöverlåtelse 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 fastighetsskötare.

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).

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.

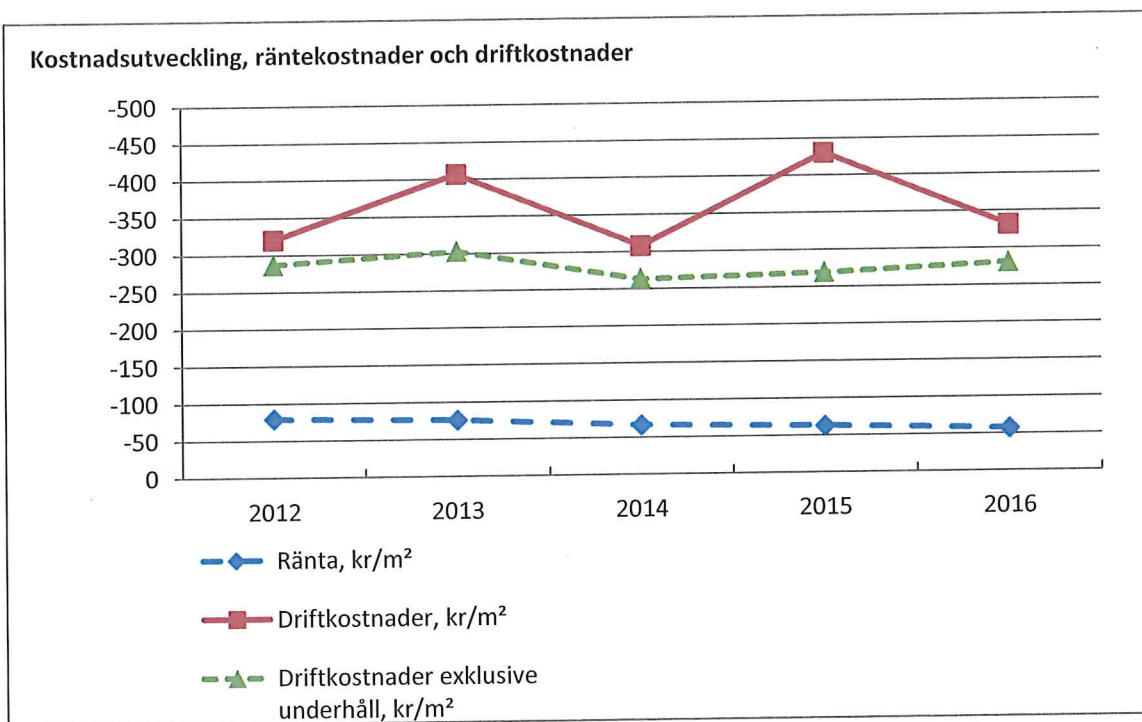
Ekonomi och framtida utveckling

Genomsnittsårsavgiften har under året varit kr 578 per kvm lägenhetsyta.

För det kommande verksamhetsåret beslöt styrelsen att lämna årsavgiften oförändrad.

Årsavgiften har ökat med 6 % under perioden 2009-07-01--2016-06-30.

Flerårsöversikt



Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

Ekonomiska nyckeltal

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	19 800	19 448	19 163	18 647	19 579
Årets resultat	2 014	- 524	2 507	2 397	2 397
Resultat efter fondförändringar	996	1 418	836	901	901
Balansomslutning	86 142	74 604	65 796	65 578	65 578
Soliditet	8%	7%	8%	6%	6%
Likviditet	–	206%	269%	187%	153%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	578	578	562	545	545
Driftskostnad, kr/m ²	309	307	303	310	291
Ränta, kr/m ²	58	63	70	77	80
Underhållsfond, kr/m ²	131	62	108	51	57
Lån, kr/m ²	2 447	2 147	1 894	1 914	1 934

Kvadratmeter avser boendeyta för bostadsrätterna.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 581 511
Årets resultat före fondförändring	2 013 871
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 594 000
Extra fondavsättning enligt stämmobeslut	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 575 748
Summa överskott	1 577 130

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att av ansamlat överskott överförs till underhållsfond	-1 000 000
Att balansera i ny räkning	577 130

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	18 557 504	18 525 911
Övriga rörelseintäkter	2	1 242 052	942 049
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>19 799 555</u>	<u>19 467 960</u>
Rörelsekostnader			
Löpande underhåll	3	- 865 241	- 305 971
Planerat underhåll	4	-1 575 748	-4 996 184
Fastighetsavgift /skatt		- 561 788	- 495 780
Driftkostnader	5	-9 056 099	-9 018 873
Övriga externa kostnader	6	- 398 713	- 338 378
Personalkostnader	7	-1 542 924	-1 358 257
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	-2 197 516	-1 760 615
Övriga rörelsekostnader	9	- 1 230	-
Summa rörelsekostnader		<u>-16 199 259</u>	<u>-18 274 058</u>
Rörelseresultat		3 600 296	1 193 902
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	54 648	18 216
Övriga ränteintäkter och liknande	11	126 001	207 594
Räntekostnader och liknande	12	-1 767 074	-1 943 233
Summa finansiella poster		<u>-1 586 426</u>	<u>-1 717 423</u>
Resultat efter finansiella poster		2 013 871	- 523 521
Årets resultat		<u>2 013 871</u>	<u>- 523 521</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 594 000	-3 055 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 575 748	4 996 184
Förändrig av underhållsfond		<u>-1 018 252</u>	<u>1 941 184</u>
Resultat efter fondförändringar		<u>995 619</u>	<u>1 417 663</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	68 773 110	48 088 816
Inventarier, verktyg och installationer	14	1 442 670	1 580 774
Pågående nybyggnation	15	9 759 999	9 509 999
Summa materiella anläggningstillgångar		79 975 779	59 179 589
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	594 000	198 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		594 000	198 000
Summa anläggningstillgångar		80 569 779	59 377 589
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	17	5 337	22 250
Övriga fordringar	18	287 991	270 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäk	19	696 213	614 923
Summa kortfristiga fordringar		989 541	907 971
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	20	2 500 000	11 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 500 000	11 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	21	2 083 150	3 318 638
Summa kassa och bank		2 083 150	3 318 638
Summa omsättningstillgångar		5 572 691	15 226 609
SUMMA TILLGÅNGAR		86 142 470	74 604 198

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 504 694	1 504 694
Underhållsfond		3 840 935	1 822 683
Summa bundet eget kapital		<u>5 345 629</u>	<u>3 327 377</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 581 511	763 848
Årets resultat		2 013 871	- 523 521
Avsättning till underhållsfond		-2 594 000	-3 055 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 575 748	4 996 184
Extra avsättning till underhållsfond		-1 000 000	- 600 000
Summa fritt eget kapital		<u>1 577 130</u>	<u>1 581 511</u>
Summa eget kapital		<u>6 922 759</u>	<u>4 908 888</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	23	<u>71 187 483</u>	<u>62 385 523</u>
Summa långfristiga skulder		<u>71 187 483</u>	<u>62 385 523</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld		590 000	590 000
Leverantörsskulder	24	3 603 137	3 209 675
Skatteskulder	25	9 953	8 565
Övriga skulder	26	642 318	730 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäk	27	3 186 820	2 771 059
Summa kortfristiga skulder		<u>8 032 228</u>	<u>7 309 787</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>86 142 470</u>	<u>74 604 198</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		<u>74 401 300</u>	<u>69 050 300</u>
Summa ställda säkerheter		<u>74 401 300</u>	<u>69 050 300</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad 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 anskaffningsvärden 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	2025
Inventarier och verktyg	Linjär	5-15 år	2025
Installationer	Linjär	5-10 år	2026

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-07-01 2014-07-01
2016-06-30 2015-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	16 969 712	16 969 712
Hyror, lokaler	740 867	732 869
Hyror, övriga lokaler	22 600	–
Hyror, garage	598 140	598 140
Hyror, p-platser	233 140	233 140
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 145	- 430
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 5 810	- 7 520
	18 557 504	18 525 911

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Elavgifter	854 808	893 019
IT-avgifter	13 000	14 000
Balkonginglasning	288 750	–
Café Myntet	60 000	20 000
Övernattningsrum	18 000	5 800
Inkassointäkter	7 494	9 230
	1 242 052	942 049

Not 3 Löpande underhåll

Innertak lägenhet	–	13 486
Tvättstugor	18 870	10 307
Gemensamma utrymmen	223 944	79 416
VVS	118 885	63 645
Försäkringsärenden vatten och brandskada	333 987	–
Elinstallationer	70 175	54 484
Huskropp utvändigt	32 128	51 209
Markarbeten	67 252	33 424
	865 241	305 971

Not 4 Planerat underhåll

Tvättstugor	150 701	57 300
Gemensamma utrymmen	130 721	57 328
VVS	890 721	407 127
Elinstallationer	184 589	4 088 559
Huskroppar utvändigt	141 250	382 613
Markarbeten	77 766	3 257
	1 575 748	4 996 184

C

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

2015-07-01 **2014-07-01**
2016-06-30 **2015-06-30****Not 5 Driftkostnader**

Försäkringspremier	176 559	168 831
Kabel- och digital-TV	501 875	495 941
IT-kostnader	261 976	261 844
Förlvaltningsarvode	1 353 815	1 209 464
Återbäring från Riksbyggen	- 19 400	- 21 400
Arvode, yrkesrevisorer	29 064	28 564
Städning gemensamma utrymmen	358 214	333 328
Bevakningskostnader	47 071	45 537
Förbrukningsmateriel	42 140	32 778
Fordons- och maskinkostnader	131 815	104 997
Vatten	1 209 962	1 247 029
El	1 438 149	1 967 519
Uppvärmning	2 781 988	2 423 267
Sophantering och återvinning	742 871	721 174
	9 056 099	9 018 873

Not 6 Övriga externa kostnader

Trivselgruppen	51 019	31 039
Kläder till anställda	24 655	22 099
Inkasso kostnader	10 920	11 208
Medlems- och föreningsavgifter	33 264	33 264
Konsultarvoden	43 117	60 529
Övriga externa kostnader	235 738	180 240
	398 713	338 378

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	965 376	925 417
Uttagsskatt	270 875	243 980
Fast styrelsearvode	30 500	28 700
Sammanträdesarvoden	49 000	50 400
Arvode arbetsgrupper	3 040	-
Föreningsvald revisor	450	1 500
Övriga personalkostnader	- 147 978	- 162 605
Summa	1 171 263	1 087 392
Sociala kostnader	371 661	270 865
	1 542 924	1 358 257

Not 8 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	340 000	340 000
Balkongutbyggnad	435 000	-
Standardförbättringar	1 101 637	1 101 637
Markanläggningar	95 319	95 319
Inventarier och verktyg	187 498	193 373
Installationer	38 061	30 286
	2 197 516	1 760 615

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

	<u>2015-07-01</u>	<u>2014-07-01</u>
	<u>2016-06-30</u>	<u>2015-06-30</u>
Not 9 Övriga rörelsekostnader		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	1 230	–
	<u>1 230</u>	<u>–</u>
Not 10 Resultat från andelar i koncernföretag		
Utdelning på andelar i Riksbyggen	54 648	18 216
	<u>54 648</u>	<u>18 216</u>
Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	610
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	123 406	203 740
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	561	1 371
Övriga ränteintäkter	2 034	1 873
	<u>126 001</u>	<u>207 594</u>
Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader för fastighetslån	1 702 997	1 861 108
Övriga finansiella kostnader	64 077	82 125
	<u>1 767 074</u>	<u>1 943 233</u>

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

2016-06-30 2015-06-30

Not 13 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	48 973 470
Markanläggning	2 231 318	2 231 318
Markinventarier	700 000	700 000
	<u>86 778 491</u>	<u>86 778 491</u>
Årets anskaffningar		
Nya balkonger med inglasning	22 656 250	–
	<u>22 656 250</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	109 434 741	86 778 491
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 349 481	-15 009 481
Standardförbättringar	-21 245 566	-20 143 929
Markanläggningar	-1 394 628	-1 299 309
Markinventarier	-700 000	-700 000
	<u>-38 689 675</u>	<u>-37 152 719</u>
Årets avskrivningar		
Byggnader	-340 000	-340 000
Nya balkonger med inglasning	-435 000	–
Standardförbättringar	-1 101 637	-1 101 637
Markanläggningar	-95 319	-95 319
	<u>-1 971 956</u>	<u>-1 536 956</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-40 661 631	-38 689 675
Restvärde enligt plan vid årets slut	68 773 110	48 088 816
Varav		
Byggnader	17 671 122	18 011 122
Nya balkonger med inglasning	22 221 250	–
Mark	1 513 100	1 513 100
Standardförbättringar	26 626 267	27 727 904
Markanläggningar	741 371	836 690
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Taxeringsvärden		
Byggnader bostäder	142 000 000	114 000 000
Mark bostäder	47 000 000	31 000 000
Byggnader lokaler	3 844 000	4 487 000
Mark lokaler	2 122 000	1 591 000
Totalt taxeringsvärde	194 966 000	151 078 000

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

2016-06-30 2015-06-30**Not 14 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	3 213 370	3 165 792
Installationer på egen fastighet	1 073 799	796 635
	<u>4 287 169</u>	<u>3 962 427</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	10 936	66 857
Installationer	77 750	277 164
	<u>88 686</u>	<u>344 021</u>
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	- 48 897	- 19 279
	<u>- 48 897</u>	<u>- 19 279</u>
Summa anskaffningsvärden	4 326 958	4 287 169
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 1 887 184	- 1 713 090
Installationer	- 819 211	- 788 925
	<u>- 2 706 395</u>	<u>- 2 502 015</u>
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Inventarier och verktyg	47 667	19 279
	<u>47 667</u>	<u>19 279</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 187 498	- 193 373
Installationer	- 38 061	- 30 286
	<u>- 225 560</u>	<u>- 223 659</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 2 884 288	- 2 706 395
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 442 670	1 580 774
Varav		
Inventarier och verktyg	1 148 393	1 326 186
Installationer	294 277	254 588

Not 15 Pågående nybyggnation

Balkonger med inglasning	9 759 999	9 509 999
	<u>9 759 999</u>	<u>9 509 999</u>

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbtggen 1 188 andelar á 500 kr	594 000	198 000
	<u>594 000</u>	<u>198 000</u>

Not 17 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	5 337	8 405
Kundfordringar	-	13 845
	<u>5 337</u>	<u>22 250</u>

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

2016-06-30 2015-06-30

Not 18 Övriga fordringar

Skattefordran	151 782	217 790
Skattekonto	136 209	53 008
	287 991	270 798

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	122 855	122 840
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	65 396	65 396
Förutbetald försäkringspremie	89 467	87 092
Övriga förutbetalda kostnader	418 495	339 595
	696 213	614 923

Not 20 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 500 000	11 000 000						
	<table style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">Saldo</td> <td style="text-align: right; padding-right: 10px;">Ränta</td> <td style="text-align: right;">Slutdatum</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">2 500 000</td> <td style="text-align: right;">2,05</td> <td style="text-align: right;">2016-12-30</td> </tr> </table>	Saldo	Ränta	Slutdatum	2 500 000	2,05	2016-12-30	
Saldo	Ränta	Slutdatum						
2 500 000	2,05	2016-12-30						
	2 500 000	11 000 000						

Not 21 Kassa och bank

Handkassa	3 685	11 152
Avkastningskonto i Swedbank	26 134	150 857
Förvaltningskonto i Swedbank	2 053 331	3 156 629
	2 083 150	3 318 638

2016-06-30

Not 22 Eget kapital

	<u>Bundet</u>	<u>Bundet</u>	<u>Fritt</u>
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Årets resultat och balanserat resultat
Belopp vid årets början	1 504 694	1 822 683	1 581 511
Extra avsättning underhållsfond		1 000 000	-1 000 000
Förändring av underhållsfond			-1 018 252
Avsättning till underhållsfond		2 594 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 575 748	
Årets resultat			2 013 871
Vid årets slut	1 504 694	3 840 935	1 577 130

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

2016-06-30 2015-06-30

Not 23 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	71 777 483	62 975 523
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 590 000	- 590 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>71 187 483</u>	<u>62 385 523</u>

2016-06-30

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK			3 265 973			
STADSHYPOTEK			5 920 414			
STADSHYPOTEK			2 585 040			
STADSHYPOTEK	0,86%	2020-06-01		1 392 000		1 392 000
STADSHYPOTEK	1,04%	2017-10-30		4 000 000		4 000 000
STADSHYPOTEK	1,16%	2018-04-30	8 000 000			8 000 000
STADSHYPOTEK	1,26%	2019-12-01				5 920 414
STADSHYPOTEK	1,53%	2018-12-30	3 969 932		20 000	3 949 932
STADSHYPOTEK	1,53%	2020-06-01	1 882 000			1 882 000
STADSHYPOTEK	1,55%	2018-12-01	3 290 532			3 290 532
STADSHYPOTEK	2,83%	2018-04-30	4 521 596			4 521 596
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	3,06%	2018-06-01	1 956 099			1 956 099
STADSHYPOTEK	3,79%	2016-09-30	3 086 702			3 086 702
STADSHYPOTEK AB	1,04%	2017-10-30		4 000 000		4 000 000
STADSHYPOTEK AB	1,53%	2020-06-01	2 501 351			2 501 351
STADSHYPOTEK AB	2,93%	2016-09-30	3 342 047			3 342 047
STADSHYPOTEK AB	3,64%	2017-06-01	8 516 442			8 516 442
STADSHYPOTEK AB	5,43%	2018-09-30	4 563 824		570 000	3 993 824
SWEDBANK HYPOTEK	0,94%	2017-12-21				3 265 973
SWEDBANK HYPOTEK	1,04%	2018-10-25			40	2 585 000
			62 975 523	9 392 000	590 040	71 777 483

2016-06-30 2015-06-30

Not 24 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	3 610 252	3 279 671
Twistiga leverantörsskulder	- 7 115	- 69 997
	<u>3 603 137</u>	<u>3 209 675</u>

Not 25 Skatteskulder

Särskild löneskatt	9 953	8 565
	<u>9 953</u>	<u>8 565</u>

Not 26 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	586 789	673 031
Skuld för moms	32 186	34 442
Skuld sociala avgifter och skatter	23 343	23 016
	<u>642 318</u>	<u>730 488</u>

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942


	<u>2016-06-30</u>	<u>2015-06-30</u>
Not 27		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner	155 884	131 770
Upplupna sociala avgifter	84 497	75 808
Upplupna elkostnader	86 620	101 400
Upplupna värmekostnader	118 913	133 906
Upplupna kostnader för renhållning	–	7 801
Upplupna kostnader för låneräntor	219 667	141 394
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	977 042	691 547
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 544 197	1 487 433
	3 186 820	2 771 059

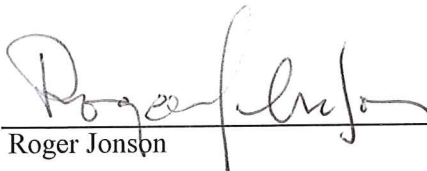
Brf Skellefteåhus nr 12


Org nr 794700-1942

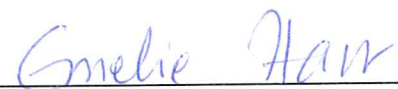
Skellefteå 2016-10-11

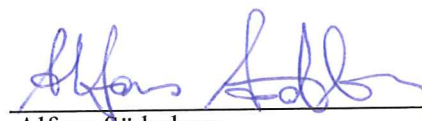

Berth Gustafsson

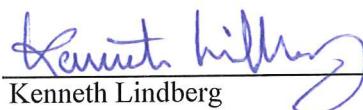

Maj Grundström


Roger Jonson



Åke Lidström

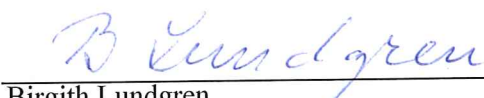

Emelie Harr


Alfons Söderberg


Kenneth Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 23/11 2016


KPMG AB
Gummar Karlsson
Auktoriserad revisor


Birgith Lundgren
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

2015-07-01-- 2016-06-30.

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 2016 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

2015-07-01—2016-06-30.

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 2016-11-23



Gunnar Karlsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Birgith Lundgren
Lekmannarevisor