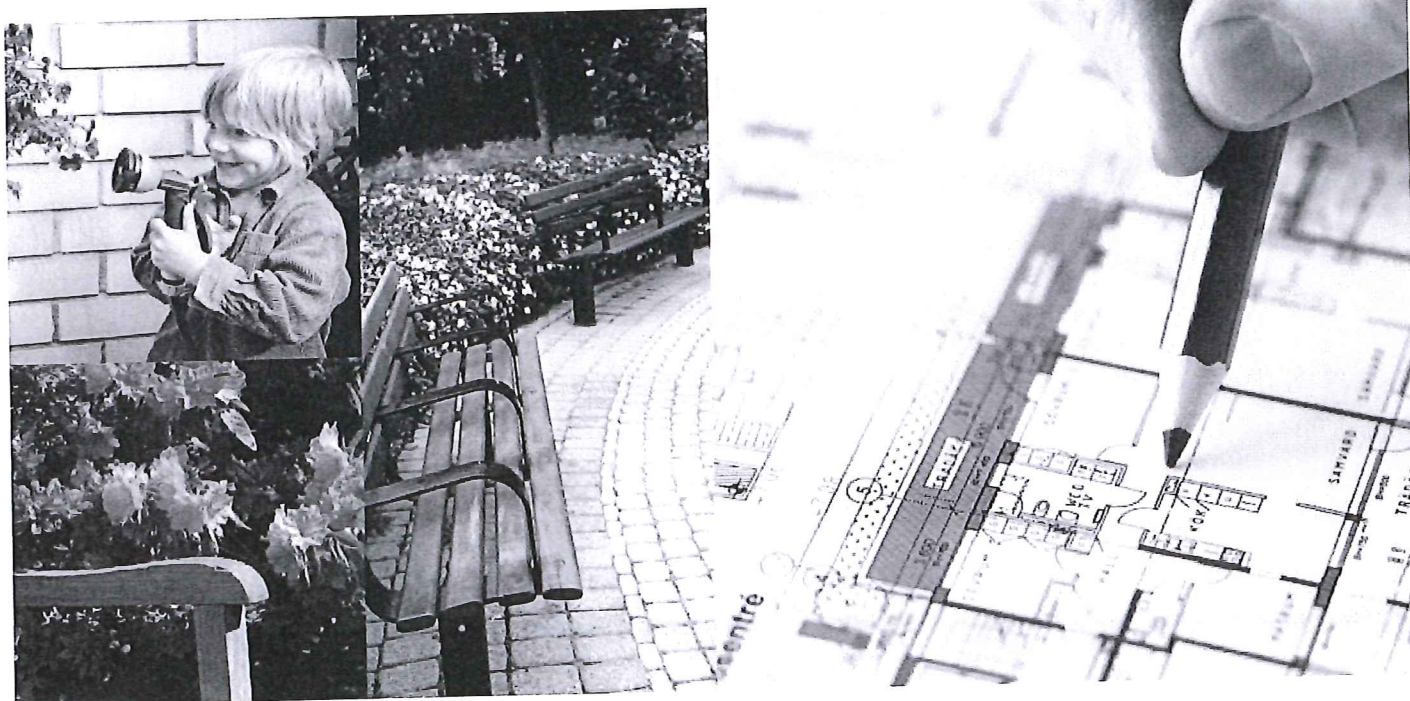




RBF LULEÅHUS NR 5
Org nr 797000-1579
Årsredovisning
1/9 2011 - 31/8 2012¹⁰⁾

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den
vid försäljning och i kontakt med bank.*

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighets- och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende. 

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga ¹⁶

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens RBF LULEÅHUS NR 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Lars-Gösta Wennberg	Ordförande
Håkan Lindberg	Vice ordförande
Inger Dahln	Sekreterare
Kerstin Bånkestad-Karlsson	
Ulf Malmström	
Ulla Sundberg	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Gunhild Wennberg	
Svante Öhlund	
Carin Rosell	
Monica Lind	
Bengt Andersson	Utsedd av Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Inger Dahln, Kerstin Bånkestad-Karlsson, Ulf Malmström samt suppleanterna Svante Öhlund och Carin Rosell.

Ordinarie revisorer

Gustaf Klefbom	Revisor
KPMG	Auktoriserat revisionsbolag

Revisorssuppleant

Marine Lindqvist	Revisorsuppleant
------------------	------------------

Valberedning

Lillemor Karlström	
Seth Norin	
Sune Furbäck	Sammanställande

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mesen 18 i Luleå kommun med därpå uppförda två st byggnader med åtta våningar och ett bostadshus med fyra våningar. Husen består av 89 lägenheter och 2 lokaler upplåtna med bostadsrätt. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastighetens adress är Sandviksgatan 17-23 och Stationsgatan 14-16 i Luleå.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>5 rok
10	33	34	6	6

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	15	38 + 6 st externt hyrda

Total tomtarea:

4 877 kvm

Total bostadsarea:

5 679 kvm

Total lokalarea:

578 kvm

Årets taxeringsvärde

39 904 000 kr

Föregående års taxeringsvärde

39 904 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Luleå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Norrbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljöÅrets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 249,9 tkr och planerat underhåll för 394,7 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 6 och 7 till resultaträkningen.

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret genomfört montering av radiatorventiler, belagt tvättstuga och soprum med klinker, lagt om asfaltsyta, bytt expansionskärl, genomfört rening av värmesystemet samt installerat ljusrelä för belysning i trapphus.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på drygt 9 milj kr de närmaste 10 åren. Det kan nämnas bl a byte entrépartier, ommålning av trapphus, renovering hisskorgar, byte ledningsnät m m. Det bör noteras att det vid varje tillfälle är behovet som styr vad styrelsen beslutar ska komma att utföras och till det är underhållsplanen ett bra hjälpmedel. Årlig besiktning av fastigheterna sker tillsammans med personal från Riksbyggen. Föreningen bytte 2010/11 ut alla brandvarnare i lägenheterna, och de har en livslängd om 10 år och kommer genom föreningens försorg att bytas ut innan dess.

Miljö

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Riksbyggen är miljöcertifierade och använder miljögodkända medel och miljöbilar, därigenom minskas miljöbelastningen på naturen.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utvecklingAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 januari 2012. Styrelsen har hållit 5 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat jämfört med budget är bättre och bland driftskostnaderna är det kostnaderna för el- vatten och värmeförbrukningen som fick lägre utfall än vad som antogs vid budgettillfället. För övrigt är det inga stora avvikelser.

Räkenskapsåret 2012/13 visar på ett mer positivt resultat än detta räkenskapsår. Det är främst de planerade underhållskostnaderna som bedöms bli lägre. Avskrivningarna minskar och det är vissa installationer som är bokföringsmässigt helt avskrivna.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt föreningens stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Soliditet %	62%	61%	62%	55%	54%
Likviditet %	558%	434%	527%	200%	318%
Driftskostnad, kr / kvm	316	316	299	260	243
Ränta, kr / kvm	33	32	16	40	62
Lån, kr / kvm	935	957	976	1 172	1 197
Genomsnittsränta %	3,53%	3,29%	1,51%	3,35%	4,41%

Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=bostadsarea + lokalarea) som beräkningsgrund.

Förbrukning	2011-12	2010-11	2009-10	2008-09	
Fjärrvärme	666	755			MWh
Vatten	5 878	5 883	5 966	6 027	m3
El	463 760	488 240	490 226	522 780	kWh

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012/13 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna inkl bränsletillägg uppgår i genomsnitt till 489 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Hissar
ComHem AB	Kabeltv
Luleå Energi	El, fastprisavtal
LuNet	Stadsnät
Bahnhof	Bredband
Polarpark	Parkeringsvakt

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Föreningen har kollektiv anslutning till LuNet's stadsnät och Bahnhof som operatör. Hastigheten är 10 Mb/s och möjlighet finns att uppgradera till 100 Mb/s. Den nybildade intressegruppen har under verksamhetsåret bjudit på adventskaffe med hembakat bröd, anordnat surströmmingsfest och grillkvällar.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 479 955
Årets resultat före fondförändring	144 906
Summa över/underskott	<u>1 624 862</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	370 000
Anspråktagande ur underhållsfonden för planenligt underhåll	- 394 712
Att balansera i ny räkning	<u>1 649 574</u>
	<u>1 624 862</u>

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-09-01 2012-08-31</i>	<i>2010-09-01 2011-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 026 529	2 950 530
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 3 660	- 3 940
Bränsleavgifter	3	214 542	214 536
Övriga avgifter	4	268 684	230 215
Övriga förvaltningsintäkter	5	3 274	1 555
		<u>3 509 370</u>	<u>3 392 896</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	6	- 249 928	- 268 329
Planerat underhåll	7	- 394 712	- 847 409
Fastighetsavgift/skatt		- 144 525	- 138 918
Driftskostnader	8	-1 979 148	-1 980 193
Övriga kostnader	9	- 62 117	- 60 264
Personalkostnader	10	- 31 286	- 31 053
Avskrivning av anläggningstillgångar	11	- 483 334	- 503 171
		<u>-3 345 049</u>	<u>-3 829 337</u>
Rörelseresultat		164 321	- 436 441
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		97 300	97 300
Ränteintäkter och liknande poster	12	91 982	57 903
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	1 346
Räntekostnader och liknande poster	13	- 208 696	- 199 072
		<u>- 19 414</u>	<u>- 42 523</u>
Resultat efter finansiella poster		144 906	- 478 964
Årets resultat		<u><u>144 906</u></u>	<u><u>- 478 964</u></u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-08-31</i>	<i>2011-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	11 870 595	12 197 105
Maskiner och inventarier	15	98 427	242 886
		<u>11 969 022</u>	<u>12 439 991</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	973 000	973 000
Summa anläggningstillgångar		12 942 022	13 412 991
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	17	634	501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	96 846	96 570
		<u>97 480</u>	<u>97 071</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	19	3 800 000	3 450 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		409 129	422 297
Summa omsättningstillgångar		4 306 609	3 969 368
SUMMA TILLGÅNGAR		17 248 631	17 382 359

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-08-31	2011-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital		1 541 927	1 541 927
Insatser		3 544 750	3 544 750
Upplåtelseavgifter		3 896 457	4 423 866
Underhållsfond		120 845	120 845
Reservfond		9 103 979	9 631 388
 Fritt eget kapital		1 479 955	1 431 511
Balanserat resultat		144 906	- 478 964
Årets resultat		1 624 862	952 547
Summa eget kapital		10 728 841	10 583 935
 Långfristiga skulder			
Fastighetslån	21	5 748 058	5 883 786
 Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		104 292	104 292
Leverantörsskulder		69 182	274 622
Skatteskulder		41 117	33 285
Medlemmarnas reparationsfond		49 219	56 672
Övriga kortfristiga skulder	22	34 686	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	473 237	445 767
		771 732	914 638
Summa skulder		6 519 790	6 798 424
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 248 631	17 382 359
 Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		13 691 600	13 691 600
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. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 643 690 (251 849) kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 (1 302) kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. För föreningen blir det lägsta alternativet att beräkna avgift per lägenhet. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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 genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. 

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 de 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Från verksamhetsåret 2007/08 ändrades avskrivningsprinciperna så att då kvarvarande värdet avskrives på 50 år. Därutöver görs avskrivning på självfinansierad bastu med 72 347 kronor per år tom 2013.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	50
Installationer	Rak	5-10
P-platser	Rak	20
Inventarier	Rak	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges. 

2011-09-01	2010-09-01
2012-08-31	2011-08-32

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 566 312	2 499 548
Årsavgifter, lokaler	320 418	312 082
Hyror, lokaler	6 000	6 000
Hyror, garage	54 000	54 000
Hyror, p-platser	79 800	78 900
	3 026 529	2 950 530

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 3 600	- 3 600
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 60	- 340
	- 3 660	- 3 940

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	185 730	185 724
Bränsleavgifter, lokaler	28 812	28 812
	214 542	214 536

Not 4 Övriga avgifter

Varmvattenavgifter	72 541	65 685
Elavgifter	196 143	164 530
	268 684	230 215

Not 5 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga ersättningar	2 000	1 550
Öresutjämning	- 9	5
Inkassointäkter	960	0
Övriga rörelseintäkter	323	0
	3 274	1 555

Not 6 Reparationer

Löpande underhåll, felavhjälpande reparationer	249 928	202 150
Självrisk	0	66 179
	249 928	268 329

Not 7 Planerat underhåll

Planerade underhållsåtgärder	394 712	847 409
	394 712	847 409

2011-09-01 2010-09-01
2012-08-31 2011-08-32

Not 8 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	38 080	37 538
Kabel-TV	83 471	81 727
IT-kostnader	164 746	164 746
Juridiska kostnader	4 400	- 860
Revisionsarvode, externt	8 000	7 400
Möteskostnader	3 549	7 019
Fastighetsskötsel	568 872	559 036
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 18 800	- 27 000
Golvård	0	15 000
Obligatoriska besiktningar, OVK	1 205	1 148
Snöröjning	88 001	66 411
Förbrukningsmateriel	12 243	55 011
Reparationer inventarier	0	4 188
Vatten	160 986	139 335
El	458 257	453 103
Uppvärmning	294 423	306 613
Sophantering	111 714	109 779
	1 979 148	1 980 193

Not 9 Övriga kostnader

Lokalkostnader	1 000	2 500
Hyra externa p-platser	33 752	33 752
Kreditupplysningar	688	0
Trivselkostnader	8 006	1 805
Telefon och porto	4 281	4 006
Konstaterade förluster hyror/avgifter	9	30
Medlems- och föreningsavgifter	9 200	9 200
Övriga externa kostnader	5 182	8 971
	62 117	60 264

Not 10 Personalkostnader**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	23 990	28 610
Ersättning till valberedningen	1 500	1 500
Övriga kostnadsersättningar	1 800	3 600
Föreningsvald revisor	600	600
Utbildning, förtroendevalda	500	0
Summa	28 390	34 310
Sociala kostnader	2 896	4 697
Löneskatt återbetald	0	- 7 954
	31 286	31 053

Not 11 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	309 274	309 274
Markanläggningar	17 236	17 236
Inventarier	5 996	25 833
Installationer	150 828	150 828
	483 334	503 171

2011-09-01 2010-09-01
2012-08-31 2011-08-32

Not 12 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen
Ränteintäkter hyres/kundfordringar
Övriga ränteintäkter

394	524
91 394	57 314
61	65
133	0
<u>91 982</u>	<u>57 903</u>

Not 13 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån
Övriga räntekostnader
Övriga finansiella kostnader

208 685	178 686
11	20 061
0	325
<u>208 696</u>	<u>199 072</u>

2012-08-31 2011-08-31

Not 14 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Byggnader

Mark

Markanläggning

20 609 660	20 609 660
929 700	929 700
344 718	344 718
<u>21 884 078</u>	<u>21 884 078</u>

Summa anskaffningsvärden

21 884 078 21 884 078

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

Markanläggningar

-9 566 321	-9 257 047
- 120 652	- 103 416
<u>-9 686 973</u>	<u>-9 360 463</u>

Årets avskrivning byggnader

Årets avskrivning markanläggningar

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 309 274	- 309 274
- 17 236	- 17 236
<u>-10 013 483</u>	<u>-9 686 973</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader

Mark

Markanläggningar

11 870 595	12 197 105
10 734 065	11 043 339
929 700	929 700
206 830	224 066

Taxeringsvärden

byggnader

mark

Totalt taxeringsvärde

28 550 000	28 550 000
11 354 000	11 354 000
<u>39 904 000</u>	<u>39 904 000</u>

2012-08-31 2011-08-31

Not 15 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början	870 598	870 598
Inventarier	816 800	816 800
Installationer		
	<u>1 687 398</u>	<u>1 687 398</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier	12 365	0
	<u>12 365</u>	<u>0</u>

Summa anskaffningsvärden

1 699 763 1 687 398

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	- 856 499	- 830 666
Inventarier	- 588 013	- 437 185
Installationer		
	<u>-1 444 512</u>	<u>-1 267 851</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier	- 5 996	- 25 833
Installationer	- 150 828	- 150 828
	<u>- 156 824</u>	<u>- 176 661</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 601 336 -1 444 512

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	<u>98 427</u>	<u>242 886</u>
Maskiner	20 468	14 099
Installationer	77 959	228 787

Not 16 Långfristiga värdepappersinnehav

1946 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

973 000	973 000
<u>973 000</u>	<u>973 000</u>

Not 17 Övriga fordringar

Skattekonto	634	501
	<u>634</u>	<u>501</u>

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	47 736	46 746
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 999	6 870
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 006	5 006
Förutbetalda försäkringspremier	12 784	0
Övrigt	24 322	37 948
	<u>96 846</u>	<u>96 570</u>

2012-08-31 2011-08-31

Not 19 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

3 800 000	3 450 000
3 800 000	3 450 000

Not 20 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	5 207 522	4 423 866	1 431 511	- 478 964
- varav insatser	1 541 927			
- varav upplåtelseavgifter	3 544 750			
- varav reservfond	120 845			
Disposition enl årsstämmobeslut				
- årets resultat			- 478 964	478 964
Förändring av underhållsfond				
Avsättning till underhållsfond		320 000	- 320 000	
Uttag ur underhållsfond		- 847 409	847 409	
Årets resultat				144 906
Vid årets slut	5 207 522	3 896 457	1 479 956	144 906

Not 21 Fastighetslån

Fastighetslån

5 852 350 5 988 078

Avgår nästa års amortering

- 104 292 - 104 292

Skuld vid årets slut

5 748 058 5 883 786

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,53%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	3,46	2013-12-01	3 003 268		76 032	2 927 236
STADSHYPOTEK AB	3,60	2014-06-01	2 984 810		59 696	2 925 114
			5 988 078		135 728	5 852 350

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 104 292 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Skuld efter fem år med nuvarande amorteringstakt

5 157 902 5 293 630

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

Felinbetalda avgifter

34 686 0

34 686 0

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupnakostnader och förutbetalda intäkter

57 156 99 862

Upplupna kostnader för reparationer och underhåll

4 218 0

Upplupna elkostnader

27 956 30 276

Upplupna vattenavgifter

27 907 0

Upplupna värmekostnader

47 929 43 762

Upplupna kostnader för renhållning

14 847 2 730

Förutbetalda hyror och avgifter

293 223 269 137

473 237 445 767

Luleå 2012-11-13

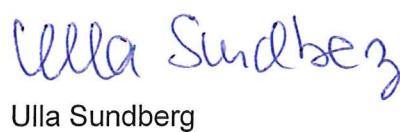

Lars Gösta Wennberg


Håkan Lindberg


Inger Dahlén


Kerstin Bänkestad-Karlsson


Ulf Malmström


Ulla Sundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/12 2012


Ingela Björklund
Godkänd revisor


Gustaf Klefbom
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Luleåhus nr 5, org.nr 797000-1579

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Brf Luleåhus nr 5 för räkenskapsåret 2011-09-01—2012-08-31.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 föreningens finansiella ställning per 2012-08-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Luleåhus nr 5 för räkenskapsåret 2011-09-01—2012-08-31.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas 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 revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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.

Luleå den 3 december 2012



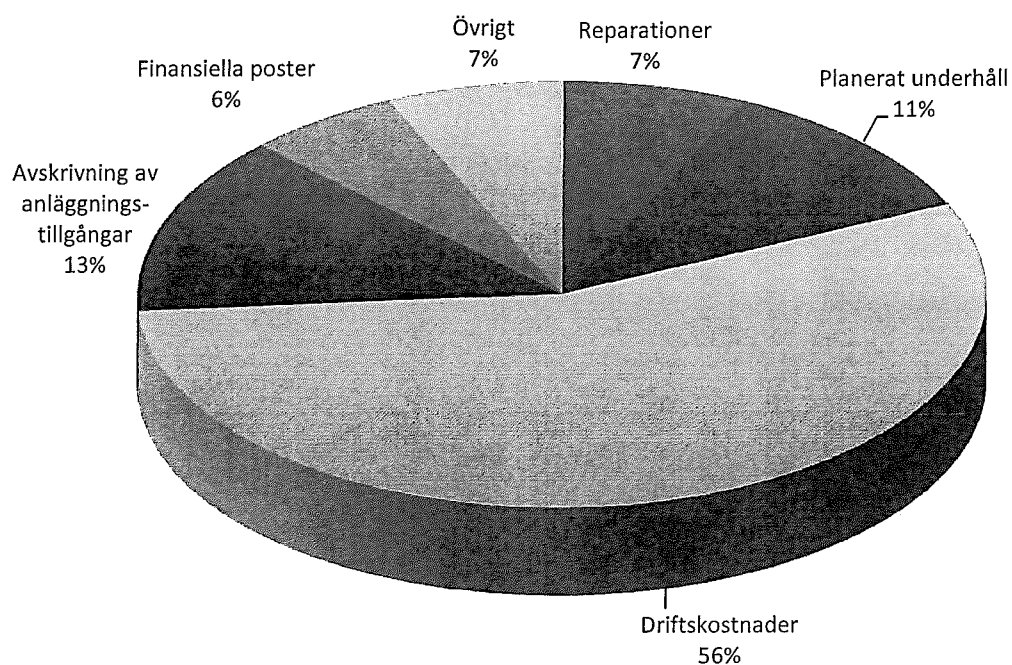
Ingela Björklund
Godkänd revisor



Gustaf Klefboom
Av föreningen vald revisor

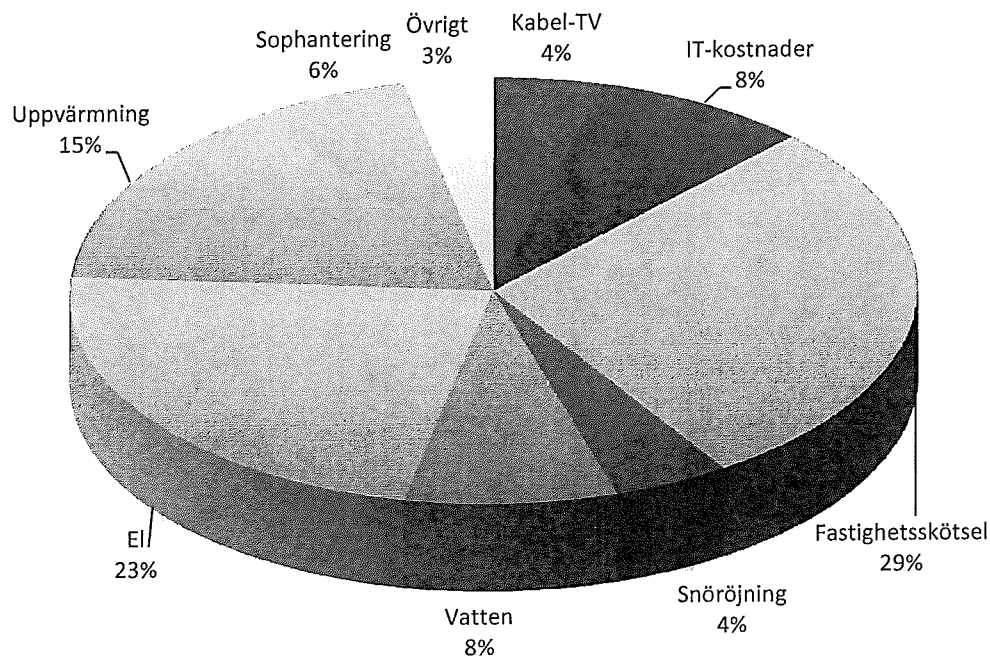
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	249 928	268 329
Planerat underhåll	394 712	847 409
Fastighetsavgift/skatt	144 525	138 918
Driftskostnader	1 979 148	1 980 193
Övriga kostnader	62 117	60 264
Personalkostnader	31 286	31 053
Avskrivning av anläggningstillgångar	483 334	503 171
Finansiella poster	208 696	199 072
Summa kostnader	3 553 745	4 028 409



Driftskostnadsfördelning

	2012	2011
Fastighetsförsäkring	38 080	37 538
Kabel-TV	83 471	81 727
IT-kostnader	164 746	164 746
Juridiska kostnader	4 400	- 860
Revisionsarvode, externt	8 000	7 400
Möteskostnader	3 549	7 019
Fastighetsskötsel	568 872	559 036
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 18 800	- 27 000
Golvård	0	15 000
Obligatoriska besiktningar, OVK	1 205	1 148
Snöröjning	88 001	66 411
Förbrukningsmateriel	12 243	55 011
Reparationer inventarier	0	4 188
Vatten	160 986	139 335
El	458 257	453 103
Uppvärmning	294 423	306 613
Sophantering	111 714	109 779
Summa driftskostnader	1 979 148	1 980 193



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2012	2011
BOA (kvm):	5679	5679
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	7	7
Kabel-TV	15	14
IT-kostnader	29	29
Juridiska kostnader	1	0
Revisionsarvode, externt	1	1
Möteskostnader	1	1
Fastighetsskötsel	100	98
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-3	-5
Golvård	0	3
Obligatoriska besiktningar, OVK	0	0
Snöröjning	15	12
Förbrukningsmateriel	2	10
Reparationer inventarier	0	1
Vatten	28	25
El	81	80
Uppvärmning	52	54
Sophantering	20	19
Summa driftskostnader	349	349

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

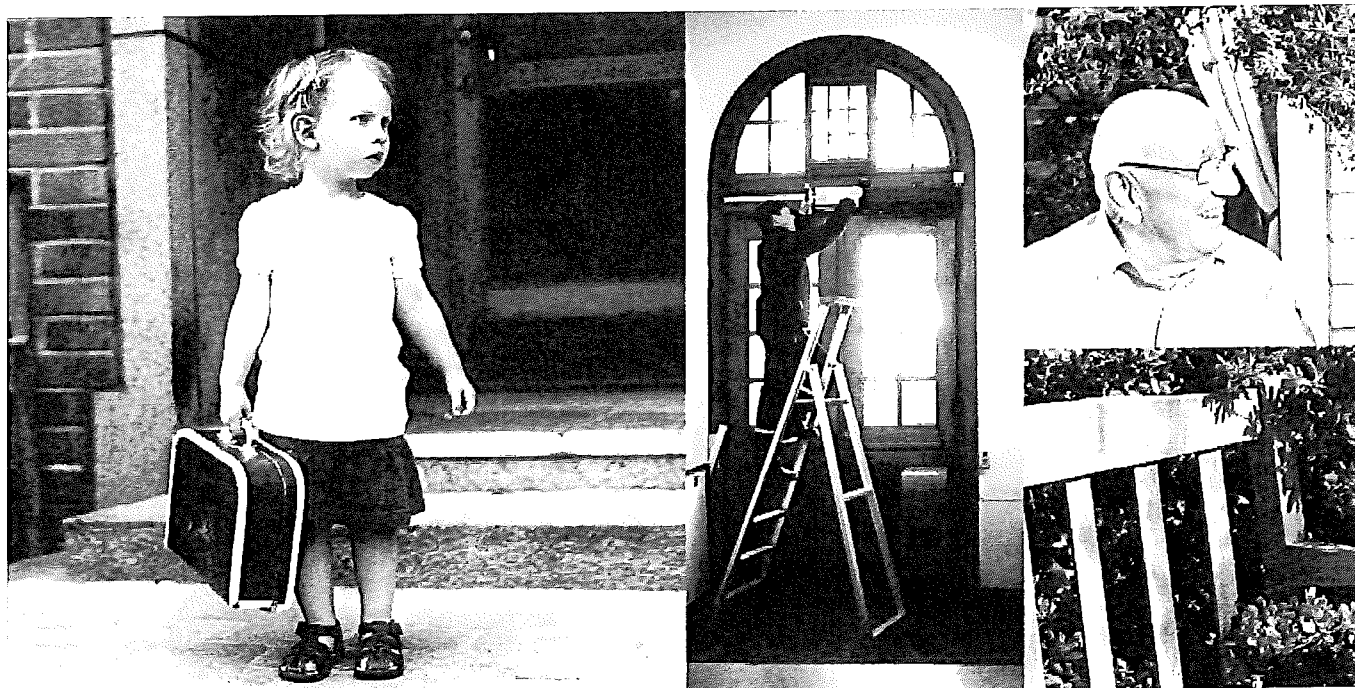
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RBF LULEÅHUS NR 5
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med ekonomisk förvaltning, tekniskt förvaltning,
fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både
långivare och köpare bra möjligheter att bedöma
föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Riksbyggen
tel. 0771 - 860 860
www.riksbyggen.se