

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens bostadsrättsförening **Skellefteåhus nr 12** får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för tiden 2008-07-01 till 2009-06-30.

Daniel Ådin ordförande till och med 2009-04-16 har ordet

För ungefär ett år sedan satt jag, som vanligt och funderade över vad jag skulle skriva i slutordet på föreningens årsredovisning. Då hade jag ingen aning om att det skulle bli mitt sista år. Jag hade bott på Krongatan sedan våren 1993 och hade inga tankar på att flytta. Visst hade jag sneglat en del på andra lägenheter och varit på en del visningar, många inom föreningen men inte trodde jag att det skulle bli av. Efter en bisarr budgivning, som pågick från några dagar innan julafton fram till trettonhelgen, blev jag dock ägare till en trea på Kågevägen och på den vägen är det.

Jag trivs mycket bra i min nya lägenhet, men det kommer aldrig att bli detsamma runt ikring. Det har varit ett privilegium att bo i, och vara med och styra, i en sådan positiv och levande förening, som Riksbyggens Brf Skellefteåhus 12. All heder åt mina styrelsekamrater, våra anställda grannar osv..

Jag saknar verkligen möjligheten att vara med och arbeta för föreningens bästa. Det kanske låter konstigt men att sitta med i styrelsen har varit en stor glädjekälla för mig genom åren. Att vara med och bestämma och se direkta resultat har varit ett stort nöje i en tid där det mesta tycks bestämmas över våra huvuden.

Jag hoppas därför att jag, någon gång, får chansen att vara med och styra i min nya förening. Jag uppmanar också Er att ta chansen ifall Ni får den. Ni kommer inte att ångra Er !

Ha det bra och lycka till i framtiden.

Berth Gustafsson ordförande från och med 2009-04-16 har ordet

Daniel

Lite överraskande lämnade vår ordförande Daniel Ådin föreningen under våren och flyttade till HSB på Torsgatan. Som fanatisk AIK-supporter ville han kanske komma lite närmare hockeyladan. Vi tackar Daniel för de år han arbetat i styrelsen för BRF 12 och önskar honom lycka till.

Tf Ordf.

Som ni förstår kunde vi inte ha en ordförande som är medlem i HSB, så styrelsen utsåg mig som tillförordnad ordförande fram till årsmötet. Tredje gången gillt skulle man kunna säga, då jag har en rätt lång historia i denna styrelse.

Styrelsen

Styrelsen är föreningens verkställande organ. Den ansvarar bland annat för ekonomi, medlemskap, ordningsfrågor och fastighetsunderhåll. Brf Skellefteåhus nr 12 är ett mindre företag som drivs i form av ekonomisk förening. Styrelsen måste vara kunnig på många områden. Den kunskapen får man genom erfarenhet och utbildning.

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

Ekonomi

Under året har vi brottats med sämre siffror än budgeterat då det gäller kostnader för värme, vatten och reparationer. Årets avvikelser från budget beror delvis på att vintern blev lång i år och att ett myck fördelaktigt avtal på fjärrvärmens löpte ut. Till det kommer en kraftig avgiftshöjning på fjärrvärme, sopavgifter och vatten.

Trapphusprojektet

Trapphusprojektet rullar på, om än med försiktigare takt. Hela projektet har hittills genomförts med egna fonderade medel, vilket visar på föreningens styrka. Trapphusprojektet är klart 2010 och beräknas kosta 9 600 000 kr. Trots denna styrka måste nu kommande styrelse ta det lite lugnt med större investeringar tills vi fyllt upp våran underhållsfond och åter kan göra det lilla extra som Brf Skellefteåhus 12 brukar göra.

Verksamheten

Som vi tidigare år rapporterat har vi haft problem med att hitta eldsjälar som kan göra det trivsamt för de boende på området. Nu kan vi rapportera att vi under våren åter fått en aktiv trivselgrupp, som även har andra resurspersoner till hjälp. Ni har säkert redan märkt skillnaden. Kommande styrelse får ta över stafettpippen och se till att alla arbetsgrupper utanför styrelsen fortsätter sitt goda arbete.

Närservice

För att ett område skall utvecklas behövs en väl fungerande närservice som dagis, kollektivtrafik, affär och post. Skellefteås bästa fastighetsskötare garanterar oss att fastigheten och människorna förvaltas på bästa sätt. Det är trevligt att bo på Riksbyggen Moröhöjden och många vill gärna flytta hit. En följd av det är att lägenhetspriserna skenar iväg uppåt, på gott och ont.

Berth Gustafsson

Suppleant i styrelsen Riksbyggens Brf Skellefteåhus nr 12

tf. ordförande

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

Styrelsens sammansättning

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Vald t o m</u>	<u>Vald av</u>
Daniel Ådin, ordf	2010-06-30	Föreningen
Åke Lidström, v ordf	2010-06-30	"
Karin Vikman	2009-06-30	"
Maj Grundström	2010-06-30	"
Ulla Söderberg	2009-06-30	"
Roger Jonsson, sekr	2009-06-30	"
Kenneth Lindberg		Riksbyggen

Suppleanter

Henrik Burman	2009-06-30	Föreningen
Susanna Lundström	2009-06-30	"
Åsa Brännström	2010-06-30	"
Berth Gustafsson, ordf	2010-06-30	
Lars-Anders Burman		Riksbyggen

Daniel Ådin har avsagt sig sina uppdrag per 2009-04-16, beroende på att han har flyttat från föreningen. Berth Gustafsson valdes av styrelsen till ordförande samma dag som Daniel slutade.

Revisorer

KPMG	ordinarie	Föreningen
Jan Borg	"	"
KPMG	suppleant	"
Elnor Stenmark	"	"

Övriga funktionärer

<u>Valberedning</u>	<u>Studieorganisatör</u>
Kenneth Burman, sammankallande	Henrik Burman
Ulla Nyström	
Rolf Nilsson	

Vid kommande föreningsstämma utgår mandatperioden för ledamöterna Karin Vikman, Ulla Söderberg, Roger Jonsson samt för suppleanterna Susanna Lundström och Henrik Burman. Fyllnadsval för Daniel Ådin.

Mandatperioden i styrelsen är 2 år. Övriga förtroendevalda väljs nya för varje år.

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

Hobbylokaler och fritidsverksamhet

Vävtugor, i källaren Myntgatan 3H, ansvariga styrelsen.

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

Café Myntet, Myntgatan 1E bedriver servering i mindre omfattning på dagtid och vissa kvällar. Anställd på Cafét är Eva Lundmark.

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

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.

Daniel Ådin t o m 2009-04-16

Carina Edström

Ann-Christina Burman

Sofie Lind

Karin Vikman

Media

Bredbands och kabel tv frågor samt information till boende.

Berth Gustafsson, sammankallande

Mikael Kieri

Ulla Söderberg

Miljögruppen inventerar varje år vad som behöver åtgärdas för att området ska vara så trevligt som möjligt. De kommer in med förslag om t ex nyplanteringar av buskar som sedan beslutas av styrelsen. Numera ligger även sophanteringsfrågor på miljögruppen.

Ulla Söderberg, sammankallande

Ann-Christine Sundkvist

Rickard Burman

Jan Borg

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

Lars-Anders Burman, sammankallande

Maj Grundström

Roger Jonsson

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

Åke Lidström, sammankallande

Ulf Åberg

Henrik 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.

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 30 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 två heltidsanställda och en halvtidsanställd fastighetsskötare.

Föreningen har även haft en deltidsanställd på Café Myntet.

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

Nya stadgar registrerades hos bolagsverket 2006-05-08.

Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i

Västerbotten Norra och i Fastigo (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation).

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

Underhåll

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

Föreningens avsättning för periodiska underhåll följer upprättad underhållsplan.

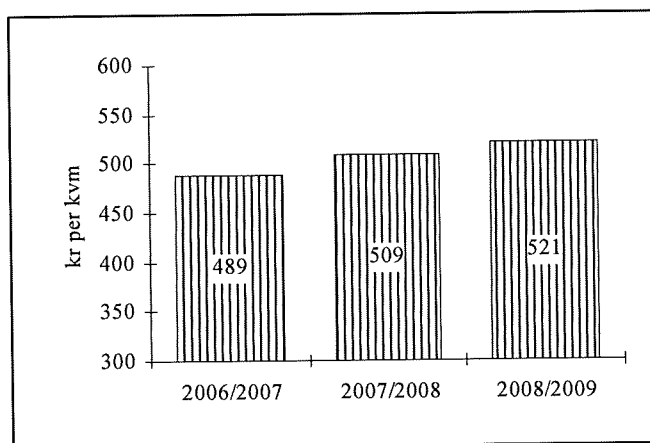
<u>Utfört underhåll</u>	<u>Löpande</u>	<u>Planerat</u>
Trapphusen	0	3 281 991
Övriga utrymmen	70 065	0
VVS	81 419	149 021
El	153 014	103 426
Huskropp utvändigt	3 789	74 266
Tvättstugeutrustning	15 339	0
Markytor	46 125	245 052
	369 751	3 853 756

Ekonomi och framtida utveckling

Genomsnittsårsavgiften har under året varit kr 521 per kvm lägenhetsyta.

Diagrammet nedan illustrerar förändringarna de tre senaste åren.

För det kommande verksamhetsåret beslöt styrelsen att höja årsavgiften med 4 %.



Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

Fastighetslån

Nedan följer en specifikation av föreningens fastighetslån

Långgivare	Aktuell ränta i %	Villkorsändringsdag	Aktuell skuld
Stadshypotek	4,11	2015-06-01	2 623 373
Stadshypotek	5,16	2012-09-30	3 498 921
Stadshypotek	5,43	2018-09-30	5 676 188
Stadshypotek	3,43	2010-06-01	3 445 050
Stadshypotek	3,96	2013-06-01	2 050 713
Stadshypotek	3,96	2013-06-01	2 398 039
Stadshypotek	4,11	2015-06-01	1 973 800
Stadshypotek		rörligt	2 699 026
Stadshypotek	5,41	2013-04-30	4 735 662
Stadshypotek	5,03	2011-09-30	3 230 874
Stadshypotek	3,68	2011-12-30	3 490 963
Stadshypotek	1,75	2010-04-30	3 439 600
SBAB	4,17	2012-06-07	3 487 500
SBAB	4,17	2012-06-07	2 919 537
SBAB	4,17	2012-06-07	2 436 455
SBAB	3,99	2010-03-09	3 506 250
SBAB	3,99	2010-03-09	1 457 545
SBAB	3,99	2010-03-09	1 212 662
SBAB	3,93	2011-01-11	1 407 906
SBAB	3,93	2011-01-11	1 664 073
SBAB	3,93	2011-01-11	96 962
SBAB	3,93	2011-01-11	445 033
SBAB	3,93	2011-01-11	673 341
		Summa	58 569 473 kr

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor

Ingående balanserat resultat	-219 172
Årets resultat före fondförändring	-2 141 032
Fondavsättning enligt stadgarna	-2 697 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>3 853 756</u>
Ansamlat underskott	-1 203 448

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Att tidigare avsatt till reservfond 177 500 kr överförs till föreningens underhållsfond,
samt att balansera i ny räkning underskottet på -1 203 448

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

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-07-01</i> <i>2009-06-30</i>	<i>2007-07-01</i> <i>2008-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	16 757 338	16 359 580
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 24 247	- 24 239
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 048 234	1 205 166
		<u>17 781 325</u>	<u>17 540 508</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	4	-4 205 338	-3 131 950
Fastighetsavgift/skatt		- 457 570	- 403 315
Driftskostnader	5	-8 726 560	-8 145 685
Övriga kostnader	6	- 409 117	- 280 325
Personalkostnader	7	-1 548 789	-1 444 023
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-2 276 507	-2 342 017
		<u>-17 623 881</u>	<u>-15 747 315</u>
Rörelseresultat		157 444	1 793 193
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		11 880	235 460
Ränteintäkter	9	131 875	151 833
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		125 755	192 769
Räntekostnader	10	-2 567 986	-2 538 848
		<u>-2 298 476</u>	<u>-1 958 786</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 141 032	- 165 593
Årets resultat		<u>-2 141 032</u>	<u>- 165 593</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 697 000	-2 291 000
Ianspråktagande av underhållsfond		3 853 756	2 673 140
Förändring av underhållsfond		1 156 756	382 140
Resultat efter fondförändring		- 984 276	216 547

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-06-30</i>	<i>2008-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Bostadslånepost	11	0	30 358
		0	30 358
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	58 865 093	60 425 486
Inventarier, verktyg och installationer	13	127 400	182 518
		58 992 493	60 608 004
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	198 000	198 000
		198 000	198 000
Summa anläggningstillgångar		59 190 493	60 836 362
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- hyresfordran		6 607	2 186
Kundfordran		565	0
Skattefordran		355 701	422 377
Momsfordran		0	3 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		508 154	492 094
		871 027	919 849
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	2 500 000	4 000 000
		2 500 000	4 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	1 437 836	1 423 708
		1 437 836	1 432 708
Summa omsättningstillgångar		4 808 863	6 343 557
SUMMA TILLGÅNGAR		63 999 356	67 179 919

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-06-30</i>	<i>2008-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 504 694	1 504 694
Reservfond		177 500	177 500
Underhållsfond		338 571	1 495 327
		<u>2 020 765</u>	<u>3 177 521</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 219 172	- 435 719
Årets resultat		-2 141 032	- 165 593
Förändring av underhållsfond (överfört till bundet eget kapital)		1 156 756	382 140
		<u>-1 203 448</u>	<u>- 219 172</u>
<i>Summa eget kapital</i>		817 317	2 958 349
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	18	<u>57 919 941</u>	<u>58 586 928</u>
		57 919 941	58 586 928
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		547 563	1 249 155
Medlemmarnas reparationsfond		1 322 518	1 227 186
Förutbetalda hyror och avgifter		1 476 596	1 303 358
Kortfristig del av långfristig skuld		649 532	647 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 189 539	1 069 969
Övriga skulder, kortfristiga	19	76 350	137 061
		<u>5 262 098</u>	<u>5 634 642</u>
<i>Summa skulder</i>		63 182 039	64 221 570
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 999 356	67 179 919
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		86 518 000	86 518 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

6

Kassaflödesanalys

	<i>2008-07-01</i>	<i>2007-07-01</i>
	<i>2009-06-30</i>	<i>2008-06-30</i>
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	-2 141 032	- 165 593
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	2 276 507	2 342 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	135 475	2 176 424
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	24 494	147 876
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 349 835	57 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 189 866	2 381 760
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgång	- 630 638	- 629 748
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 630 638	- 629 748
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	- 665 368	- 614 417
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 665 368	- 614 417
Årets kassaflöde	-1 485 872	1 137 595
Likvida medel vid årets början	5 423 708	4 286 113
Likvida medel vid årets slut	3 937 836	5 423 708

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i SEK</i>	<i>2008-07-01</i>	<i>2007-07-01</i>
	<i>2009-06-30</i>	<i>2008-06-30</i>

Betalda räntor och erhållen utdelning

Erhållen utdelning	11 880	235 460
Erhållen ränta, räntebidrag	257 570	344 602
Erlagd ränta	-2 559 208	-2 538 848
	-1 958 786	-1 958 786

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

Av- och nedskrivningar av tillgångar	2 276 507	2 342 017
	2 276 507	2 342 017

Likvida medel*Följande delkomponenter ingår i likvida medel:*

	<i>2009-06-30</i>	<i>2008-06-30</i>
Kassa och bank	1 437 836	1 423 708
Placerade medel hos Riksbyggen	2 500 000	4 000 000
	3 937 836	5 423 708

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkt att:

De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.

De kan lätt omvandlas till kassamedel.

De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Belopp i kr om inget annat anges.

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.

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 24 609 983 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

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

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

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Immateriella anläggningstillgångar

Bostadslånepost

Årets amortering

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Årets amortering

Standardförbättringar och markanläggningar

5-50 år

Inventarier, verktyg och installationer

5-10 år

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

	<i>2008-07-01</i>	<i>2007-07-01</i>
	<i>2009-06-30</i>	<i>2008-06-30</i>
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	15 272 251	14 936 075
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 240 689	- 240 689
Hyror, lokaler	990 566	928 984
Hyror, garage	527 700	527 700
Hyror, p-platser	207 510	207 510
	16 757 338	16 359 580
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 3 055	- 2 079
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 21 192	- 22 160
	- 24 247	- 24 239
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Hushållsel	856 971	1 013 911
IT-avgifter	12 000	16 000
Motorvärmarel	66 711	62 421
Café Myntet, trivselgruppen	112 552	112 834
	1 048 234	1 205 166
Not 4 Reparationer och underhåll		
Löpande underhåll	351 582	16 986
Planerat underhåll	3 853 756	74 201
	4 205 338	91 187
Not 5 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	134 476	135 748
Arvode förvaltning	995 071	972 436
Kabel-TV	622 877	593 343
IT-kostnader	261 881	261 943
Revisionsarvode, externt	23 838	22 838
Städ	252 560	250 420
Bevakningskostnader	39 332	20 991
Förbrukningsmateriel	52 781	72 528
Fordons- och maskinkostnader	147 269	73 496
Vatten	918 647	822 277
El	2 077 333	2 225 580
Uppvärmning	2 558 737	2 096 933
Sophantering	641 758	597 152
	8 726 560	8 145 685

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

	2008-07-01 2009-06-30	2007-07-01 2008-06-30
Not 6 Övriga kostnader		
Café Myntet, trivselgruppen	90 597	84 992
Medlems- och föreningsavgifter	33 264	33 264
Konsultarvoden	165 826	50 500
Övriga externa kostnader	119 430	111 569
	409 117	280 325
Not 7 Personalkostnader		
<i>Medelantalet anställda (varav 2 på deltid)</i>	4	4
<i>Varav män</i>	75%	75%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	61 400	56 600
Lön till fastighetsskötare	955 662	903 265
Personalomkostnader fastighetsskötare	30 730	18 276
Lönebidrag	- 152 517	- 95 184
Summa	895 275	882 957
Sociala kostnader	378 993	311 630
Uttagsmoms	274 521	249 436
<i>(varav pensionskostnader)</i>	<i>(6 723)</i>	<i>(5 834)</i>
	1 548 789	1 444 023
Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Bostadslånepost	30 358	100 000
Byggnader	635 010	514 417
Standardförbättringar	1 430 064	1 443 193
Markanläggningar	95 319	95 319
Inventarier och verktyg	76 843	178 919
Installationer	8 913	10 169
	2 276 507	2 342 017
Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	30 023	33 191
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	101 419	110 484
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	140	1 122
Övriga ränteintäkter	293	7 036
	131 875	151 833
Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	2 567 161	2 537 898
Övriga finansiella kostnader	825	950
	2 567 986	2 538 848

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

	<u>2009-06-30</u>	<u>2008-06-30</u>
Not 11 Bostadslånepost		
Vid årets början	30 358	130 358
Förändring av bostadslånepost	- 30 358	- 100 000
Vid årets slut	0	30 358
Not 12 Byggnader och mark		
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Byggnader	33 360 603	33 360 603
Mark	1 513 100	1 513 100
Standardförbättringar	47 315 477	46 855 049
Markanläggningar	2 231 318	2 231 318
Markinventarier	700 000	700 000
	<hr/> 85 120 498	<hr/> 84 660 070
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	600 000	460 428
	<hr/> 600 000	<hr/> 460 428
<i>Summa anskaffningsvärden</i>	<hr/> 85 720 498	<hr/> 85 120 498
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början		
Byggnader	-11 370 521	-10 856 104
Standardförbättringar	-11 897 096	-10 453 903
Markanläggningar	- 727 395	- 632 076
Markinventarier	- 700 000	- 700 000
	<hr/> -24 695 012	<hr/> -22 642 083
Årets avskrivningar		
Byggnader	- 635 010	- 514 417
Standardförbättringar	-1 430 064	-1 443 193
Markanläggningar	- 95 319	- 95 319
	<hr/> -2 160 393	<hr/> -2 052 929
<i>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<hr/> -26 855 405	<hr/> -24 695 012
Restvärde enligt plan vid årets slut	<hr/> 58 865 093	<hr/> 60 425 486
<i>Varav</i>		
Byggnader	21 355 072	21 990 082
Mark	1 513 100	1 513 100
Standardförbättringar	34 588 317	35 418 381
Markanläggningar	1 408 604	1 503 923

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Taxeringsvärden		
Byggnader, bostäder		
Mark, bostäder	82 000 000	82 000 000
Byggnader, lokaler	20 000 000	20 000 000
Mark, lokaler	3 635 000	3 635 000
Summa taxeringsvärden	1 322 000	1 322 000
	106 957 000	106 957 000
	<u>2009-06-30</u>	<u>2008-06-30</u>
Not 13 Inventarier, verktyg och installationer		
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	2 274 221	2 249 401
Installationer	760 675	760 675
	<u>3 034 896</u>	<u>3 010 076</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	7 528	24 820
Installationer	23 110	0
	<u>30 638</u>	<u>24 820</u>
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	- 5 557	0
	<u>- 5 557</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	3 059 977	3 034 896
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-2 098 084	-1 919 165
Installationer	- 754 294	- 744 126
	<u>-2 852 378</u>	<u>-2 663 290</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 76 843	- 178 919
Installationer	- 8 913	- 10 169
	<u>- 85 756</u>	<u>- 189 088</u>
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	5 557	0
	<u>5 557</u>	<u>0</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 932 577	-2 852 378
Restvärde enligt plan vid årets slut	127 400	182 518
<i>Varav</i>		
Inventarier och verktyg	106 823	176 138
Installationer	20 577	6 380

Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

	<u>2009-06-30</u>	<u>2008-06-30</u>
Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav		
Andelar i Riksbyggen 396 st á 500 kr	198 000	198 000
	198 000	198 000

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen				<u>2009-06-30</u>	<u>2008-06-30</u>
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	500 000	0,3%	2009-07-14		
90 dagar	1 000 000	0,9%	2009-09-14		
180 dagar	1 000 000	1,2%	2009-12-14		
				2 500 000	4 000 000

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	2 173	10 340
Avräkning med Swedbank	1 435 663	1 413 368
	1 437 836	1 423 708

2009-06-30

Not 17 Eget kapital

	<u>Bundet</u>	<u>Bundet</u>	<u>Bundet</u>	<u>Fritt</u>
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	1 504 694	177 500	1 495 327	- 219 172
Förändring av underhållsfond				1 156 756
Avsättning till underhållsfond			2 697 000	
Uttag ur underhållsfond			-3 853 756	
Årets resultat				-2 141 032
Vid årets slut	1 504 694	177 500	338 571	-1 203 448

2009-06-30 2008-06-30

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	58 569 473	59 234 841
Avgår nästa års amortering	- 649 532	- 647 913
Skuld vid årets slut	57 919 941	58 586 928

Not 19 Övriga skulder, kortfristiga

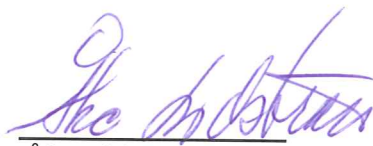
Momskontot	36 935	59 090
Personalens källskatt	39 415	46 495
	76 350	105 585


Styrelse och revisorer


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

Skellefteå 2009-09-22

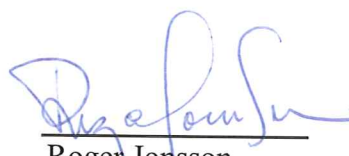

Berth Gustafsson

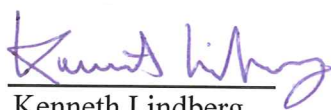

Åke Lidström


Karin Vikman

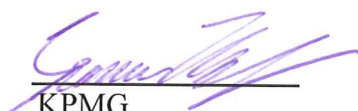

Ulla Söderberg


Maj Grundström


Roger Jonsson


Kenneth Lindberg

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2009-10-29


KPMG
Gunnar Karlsson
Auktoriserad revisor


Jan Borg
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Skellefteåhus nr 12
Org nr 794700-1942

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Brf Skellefteåhus nr 12 för tiden 2008-07-01 till 2009-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva principerna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

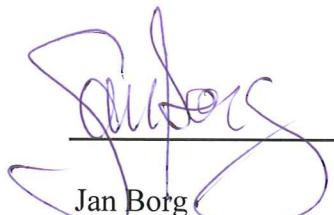
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Skellefteå 2009-10-29



KPMG

Gunnar Karlsson
Auktoriserad revisor



Jan Borg
Föreningens revisor