

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för Riksbyggens bostadsrättsförening **Skellefteåhus nr 12** får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för tiden 2010-07-01 till 2011-06-30.

### **Ordförande har ordet;**

Ett nytt verksamhetsår har gått i föreningens historia. Den 8/11 1965 sattes spaden i jorden för ett nytt bostadsområde på Moröhöjden. Från att ha varit det där nya området med hög rörlighet och miljonprogramsproblem, till att ha blivit ett av kommunens tryggaste och lugnaste bostadsområden. Det har gått 46 år sedan starten och många styrelser, ordföranden, fastighetsskötare och föreningsmedlemmar har satt sin prägel på området.

Att sitta med i en bostadsrättsförenings styrelse upplevs kanske som tråkigt och formellt. Det är kanske därför som mycket få yngre förmågor vill delta i arbetet. Det är kanske inte inne att engagera sig i föreningslivet och att det finns så mycket intressantare aktiviteter för den enskilde. Men, glöm inte att det är din egen förenings valda styrelse som ska förvalta ditt bostadsområde och deras beslut kommer att påverka ditt boende.

Du är kanske nöjd, två år utan höjning av lägenhetsavgiften, god ekonomi och bra service på området. Jag förstår att det kan kännas som onödigt att engagera sig, men även en vältrimmad erfaren styrelse kommer att behövas byta ut med åren. När medelåldern börjar närma sig 60 och borde vara 10 år yngre är det hög tid att börja skola in nya styrelsemedlemmar. Vi ska kanske börja kalla det för " Trainee " så låter det lite modernare.

Det skall nämnas att det inte alltid är så lätt att arbeta ideellt i en styrelse med en omsättning som motsvarar ett mindre företag, med flera anställda och ibland ett tungt ansvar att fatta rätt beslut. Just därför behöver vi dig som är lite yngre och som om några år kan ta över ansvaret och hjälpa till att driva denna framgångsrika förening.

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 nästan lova att det kommande året kommer att vara ett gott år för Brf Skellefteåhus nr12 på Moröhöjden.

**Berth Gustafsson**  
**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>
Berth Gustafsson, ordf	2012-06-30	Föreningen
Åke Lidström, v ordf	2012-06-30	"
Roger Jonsson, sekr	2011-06-30	"
Karin Wikman	2011-06-30	"
Maj Grundström	2012-06-30	"
Alfons Söderberg	2011-06-30	"
Kenneth Lindberg		Riksbyggen

### Suppleanter

Henrik Burman	2012-06-30	Föreningen
Rolf Nilsson	2011-06-30	"
Carina Edström	2011-06-30	"
Malin Larsson	2012-06-30	
Lars-Anders Burman		Riksbyggen

### Revisorer

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

### Övriga funktionärer

<u>Valberedning</u>	<u>Studieorganisatör</u>
Kenneth Burman, sammankallande	Henrik Burman ordinarie
Ulla Nyström	Karin Wikman suppleant
Lars-Erik Berggren	

Vid kommande föreningsstämma utgår mandatperioden för ledamöterna Roger Jonsson, Karin Vikman, Alfons Söderström samt för suppleanterna Rolf Nilsson och Carina Edström.

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

## Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

### Hobbylokaler och fritidsverksamhet

**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, 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.

Ulla Nyström

Carina Edström

Ann-Christin Burman

Berit Stenlund

Karin Vikman

Ulla Gustafsson

### Media

Har som uppgift att följa teknikutveckling.

Berth Gustafsson, sammankallande

Roger Jonsson

Rolf Nilsson

Lars-Erik Berggren

### Mark och utemiljö

Har som uppgift att föreslår förbättringar inom området trädgård.

Rickard Burman sammankallande

Carina Edström

Alfons Söderberg

**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

Ulf Åberg

Alfons Söderberg

Kenneth Lindberg

## Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

### Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheterna:

Myntet 2, Myntgatan 1,3,5 med byggnadsår 1968-1969.

Myntet 4, Myntgatan 5 med byggnadsår 1966-1967.

Myntet 5, Gruvgatan 24 - 30, Myntgatan 7, med byggnadsår 1966-1967.

Kannan 1, Krongatan 2 - 30, med byggnadsår 1967-1968.

Skellefteå 6:15, Krongatan 1, med nybyggnadsår 1966.

Samtliga lägenheter upplåts som bostadsrätter.

Kommersiella lokaler till en yta på 1 215,2 kvm hyrs ut.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Där ingår både fastighetsförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring.

Det finns 142 st mv-platser, 18 st p-platser, 68 st skärmtak, 162 st varmgarage, 49 st kallgarage, 19 st husvagnsplatser, 6 st motorcykelplatser samt ett mopedgarage med 7 platser.

De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan:

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>antal</u>	<u>total yta</u>
1 rum och kök	35	1 486
2 "	125	7 899
3 "	187	14 911
4 "	41	4 089
5 "	8	951
	<u>396 st</u>	<u>29 336 kvm</u>

Under året har 41 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 deltidanställd 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 löpande underhåll</u>	<u>Utfört planerat underhåll</u>
Trapphusen	0	1 592 371
Övriga utrymmen	41 144	345 817
VVS	44 059	374 404
El	31 144	99 500
Huskropp utvändigt	9 465	407 552
Tvättstugeutrustning	6 362	122 460
Lekpark	0	177 784
Markytor	25 148	63 344
	<u>157 322</u>	<u>3 183 232</u>

### Ekonomi och framtida utveckling

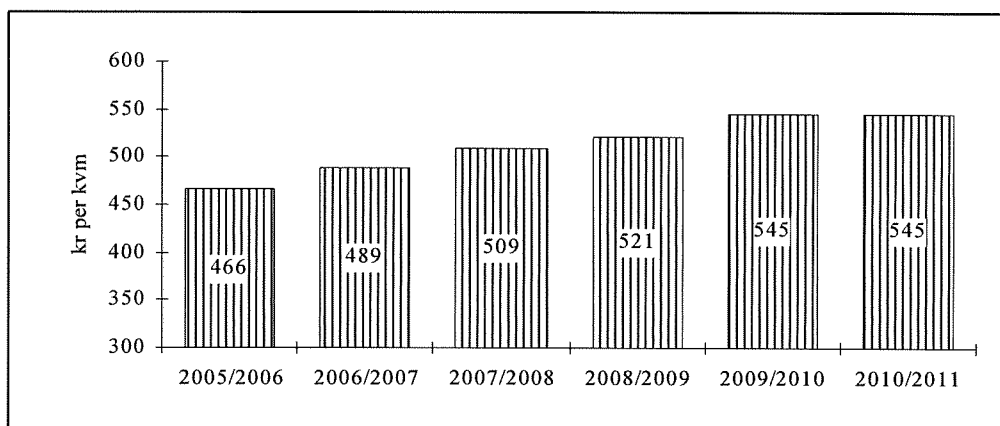
Genomsnittsårsavgiften har under året varit kr 545 per kvm lägenhetsyta.

Diagrammet nedan illustrerar förändringarna de sex senaste åren.

För det kommande verksamhetsåret beslöt styrelsen att lämna årsavgiften oförändrad.

Som Ni ser nedan från 2005/2006 till dags dato har årsavgiften ökad med 17 %.

Här är det bra att känna till att från och med 2006-07-01 ligger kostnaden för internet inbakad i årsavgiften. Internetkostnaden motsvarar 1,6 % av er årsavgift.



**Brf Skellefteåhus nr 12**

Org nr 794700-1942

**Nyckeltal ekonomi**

	2011	2010	2009	2008	2007
Resultat och ställning ( tkr )					
Rörelsens intäkter	18 916	18 847	17 781	17 541	16 634
Årets resultat	-39	684	-2 141	-165	1 000
Resultat efter fondförändring	611	364	-984	216	-201
Balansomslutning	63 383	64 016	63 999	67 180	67 902
Soliditet %	2,3%	2,3%	1,3%	4,4%	4,6%
Likviditet %	153%	129%	91%	113%	93%
Årsavgiftsnivå	545	545	521	509	489
Driftkostnad kr / kvm	286	280	282	263	259
Ränta kr / kvm	77	75	83	82	86
Lån kr / kvm	1 852	1 872	1 892	1 914	1 934

Årsavgiftsnivå för bostäder kr / kvm har BOA ( boendeara ) som beräkningsgrund.

Lån, ränta och driftkostnader har kr / kvm har BRA ( = BOA+LOA ) som beräkningsgrund.

LOA = uthyrd lokalarea.

**Fastighetslån**

Nedan följer en specifikation av föreningens fastighetslån

Långgivare	Aktuell ränta i %	Villkorsändringsdag	Aktuell skuld
Stadshypotek	5,43	2018-09-30	5 561 804
Stadshypotek	4,11	2015-06-01	2 569 141
Stadshypotek	4,11	2015-06-01	1 933 000
Stadshypotek	4,22	2014-12-30	4 103 022
Stadshypotek	4,08	2014-12-01	3 444 037
Stadshypotek	4,08	2014-12-01	2 628 957
Stadshypotek	3,93	2014-12-01	3 375 342
Stadshypotek	3,37	2013-10-30	2 652 040
Stadshypotek	3,37	2013-10-30	3 371 178
Stadshypotek	3,96	2013-06-01	2 008 321
Stadshypotek	3,96	2013-06-01	2 348 463
Stadshypotek	5,41	2013-04-30	4 639 990
Stadshypotek	5,16	2012-09-30	3 428 417
Stadshypotek	3,68	2011-12-30	3 390 971
Stadshypotek	5,03	2011-09-30	3 165 930
SBAB	4,17	2012-06-07	3 412 500
SBAB	4,17	2012-06-07	2 882 950
SBAB	4,17	2012-06-07	2 406 585
		<b>Summa</b>	<b>57 322 648 kr</b>

## 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	-839 179
Årets resultat före fondförändring	-39 715
Fondavsättning enligt stadgarna	-2 532 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>3 183 232</u>

**Ansamlat underskott** -227 662

**Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:**

**Att balansera i ny räkning** -227 662

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-07-01</i> <i>2011-06-30</i>	<i>2009-07-01</i> <i>2010-06-30</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	17 803 664	17 738 305
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 8 908	- 25 992
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 121 326	1 135 015
		<u>18 916 082</u>	<u>18 847 328</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll	4	-3 340 554	-2 754 877
Fastighetsavgift/skatt		- 548 428	- 543 075
Driftkostnader	5	-8 844 031	-8 678 479
Övriga kostnader	6	- 273 452	- 286 773
Personalkostnader	7	-1 572 144	-1 460 877
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-2 177 594	-2 240 756
Förlust vid avyttring av inventarie		0	- 834
		<u>-16 756 203</u>	<u>-15 965 671</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 159 879</b>	<b>2 881 657</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		19 800	11 088
Ränteintäkter	9	132 965	43 168
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		30 009	83 392
Räntekostnader	10	-2 382 369	-2 334 843
		<u>-2 199 595</u>	<u>-2 197 195</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 39 715</b>	<b>684 462</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>- 39 715</u></b>	<b><u>684 462</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-2 532 000	-2 768 000
Ianspråktagande av underhållsfond		3 183 232	2 447 807
Förändring av underhållsfond		<u>651 232</u>	<u>- 320 193</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>611 517</b>	<b>364 269</b>



**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-06-30</i>	<i>2010-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	55 168 206	56 985 489
Inventarier verktyg och installationer	12	56 501	73 203
		<u>55 224 707</u>	<u>57 058 692</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	198 000	198 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>55 422 707</b>	<b>57 256 692</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordran		7 178	350
Kundfordran		0	125 863
Skattefordran		0	240 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	478 613	479 739
		<u>485 791</u>	<u>846 875</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	6 000 000	4 000 000
		<u>6 000 000</u>	<u>4 000 000</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Handkassa		1 181	2 173
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		1 473 243	1 910 299
		<u>1 474 424</u>	<u>1 912 472</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 960 215</b>	<b>6 759 347</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>63 382 922</b>	<b>64 016 039</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-06-30</i>	<i>2010-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 504 694	1 504 694
Underhållsfond		185 242	836 474
		<u>1 689 936</u>	<u>2 341 168</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 839 179	-1 203 448
Årets resultat		- 39 715	684 462
Förändring av underhållsfond ( överfört till bundet eget kapital )		651 232	- 320 193
		<u>- 227 662</u>	<u>- 839 179</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<b>1 462 274</b>	<b>1 501 989</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	17	56 734 515	57 292 868
		<u>56 734 515</u>	<u>57 292 868</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		588 133	649 532
Leverantörsskulder		787 292	540 115
Skatteskuld		30 089	0
Medlemmarnas reparationsfond		1 051 582	1 175 713
Förutbetalda hyror och avgifter		1 385 828	1 500 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 343 209	1 355 432
		<u>5 186 133</u>	<u>5 221 182</u>
<i>Summa skulder</i>		<b>61 920 648</b>	<b>62 514 050</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 382 922</b>	<b>64 016 039</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		86 518 000	86 518 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

**Kassaflödesanalys**

	<i>2010-07-01</i>	<i>2009-07-01</i>
	<u><i>2010-06-30</i></u>	<u><i>2010-06-30</i></u>
<i>Den löpande verksamheten</i>		
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	- 39 715	684 462
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	2 177 594	2 240 756
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	834
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<u><b>2 137 879</b></u>	<u><b>2 926 052</b></u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	361 084	24 152
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	26 349	- 40 706
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u><b>387 433</b></u>	<u><b>2 909 497</b></u>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgång	- 343 608	- 307 788
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u><b>- 343 608</b></u>	<u><b>- 307 788</b></u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	- 619 752	- 627 073
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u><b>- 619 752</b></u>	<u><b>- 627 073</b></u>
<b>Årets kassaflöde</b>	1 561 952	1 974 636
Likvida medel vid årets början	5 912 472	3 937 836
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u><b>7 474 424</b></u>	<u><b>5 912 472</b></u>

**Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys**

*Belopp i SEK*

	<u>2010-07-01</u>	<u>2009-07-01</u>
	<u>2011-06-30</u>	<u>2010-06-30</u>

**Betalda räntor och erhållen utdelning**

Erhållen utdelning	19 800	11 088
Erhållen ränta, räntebidrag	30 009	83 392
Erlagd ränta	-2 381 994	-2 334 183
	<b>-2 332 185</b>	<b>-2 239 703</b>

**Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m**

Av- och nedskrivningar av tillgångar	2 177 594	2 240 756
	<b>2 177 594</b>	<b>2 240 756</b>

**Likvida medel**

*Följande delkomponenter ingår i likvida medel:*

	<u>2011-06-30</u>	<u>2010-06-30</u>
Kassa och bank	1 474 424	1 912 472
Placerade medel hos Riksbyggen	6 000 000	4 000 000
	<b>7 474 424</b>	<b>5 912 472</b>

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, 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.

### Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta Förvaltningsdomstolens ( tidigare Regeringsrätten ) dom i december 2010.

Inkomstskatten uppgår till 26,3% på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 24 220 533 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.

### 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.

**Brf Skellefteåhus nr 12**

Org nr 794700-1942

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Standardförbättringar och markanläggningar

Inventarier och verktyg

Installationer

Årets amortering

5-50 år

5-10 år

5-10 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	<i>2010-07-01</i>	<i>2009-07-01</i>
	<i>2011-06-30</i>	<i>2010-06-30</i>
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	15 997 041	15 997 041
Hyror, lokaler	1 008 221	1 006 887
Hyror, garage	570 815	527 700
Hyror, p-platser	227 587	206 677
	<b>17 803 664</b>	<b>17 738 305</b>
<b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 2 390	- 3 795
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 6 518	- 22 197
	<b>- 8 908</b>	<b>- 25 992</b>
<b>Not 3 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
IT-avgifter	13 900	9 730
Motorvärmarel	81 193	69 655
Hushållsel	924 474	926 989
Café Myntet/Trivselgruppen	101 759	128 641
	<b>1 121 326</b>	<b>1 135 015</b>
<b>Not 4 Reparationer och underhåll</b>		
Löpande underhåll	157 322	307 070
Planerat underhåll	3 183 232	2 447 807
	<b>3 340 554</b>	<b>2 754 877</b>

**Brf Skellefteåhus nr 12**

Org nr 794700-1942

	2010-07-01 2011-06-30	2009-07-01 2010-06-30
<b>Not 5 Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	137 991	137 991
Arvode förvaltning	1 060 609	1 052 485
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 33 800	- 31 800
Kabel-TV	463 574	457 860
IT-kostnader	261 360	261 860
Revisionsarvode, externt	26 388	24 038
Städ	279 402	293 661
Bevakningskostnader	30 753	23 574
Förbrukningsmateriel	52 570	51 459
Fordons- och maskinkostnader	71 078	133 953
Vatten	1 017 681	1 010 661
El	2 019 523	2 070 579
Uppvärmning	2 803 769	2 538 291
Sophantering	653 133	653 867
	<b>8 844 031</b>	<b>8 678 479</b>
<b>Not 6 Övriga kostnader</b>		
Café Myntet/Trivselgruppen	47 600	106 699
Medlems- och föreningsavgifter	33 264	33 264
Övriga externa kostnader	192 588	146 810
	<b>273 452</b>	<b>286 773</b>
<b>Not 7 Personalkostnader</b>		
<b><i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i></b>		
Lön till fastighetsskötare	991 252	968 691
Personalomkostnader fastighetsskötare	27 677	24 037
Styrelsearvode	65 700	1 355
Övriga personalkostnader	- 177 709	- 142 367
Summa	906 920	851 716
Sociala kostnader	384 629	340 336
Uttagsmoms	280 595	268 825
<i>(varav särskild löneskatt)</i>	<i>(7 455)</i>	<i>(9 917)</i>
	<b>1 572 144</b>	<b>1 460 877</b>
<b>Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	619 752	627 073
Standardförbättringar	1 402 212	1 457 212
Markanläggningar	95 319	95 319
Inventarier och verktyg	55 688	54 440
Installationer	4 622	6 712
	<b>2 177 594</b>	<b>2 240 756</b>

4

**Brf Skellefteåhus nr 12**

Org nr 794700-1942

	<i>2010-07-01</i>	<i>2009-07-01</i>
	<i>2011-06-30</i>	<i>2010-06-30</i>
<b>Not 9 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 273	1 288
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	131 214	41 737
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	478	143
	<b>132 965</b>	<b>43 168</b>
<b>Not 10 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	2 381 994	2 334 183
Övriga finansiella kostnader	375	660
	<b>2 382 369</b>	<b>2 334 843</b>



**Brf Skellefteåhus nr 12**

Org nr 794700-1942

	<i>2011-06-30</i>	<i>2010-06-30</i>
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	33 360 603	33 360 603
Mark	1 513 100	1 513 100
Standardförbättringar	48 215 477	47 915 477
Markanläggning	2 231 318	2 231 318
Markinventarier	700 000	700 000
	<hr/>	<hr/>
	86 020 498	85 720 498
Årets anskaffningar		
Postboxar	300 000	300 000
	<hr/>	<hr/>
	300 000	300 000
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<hr/> <b>86 320 498</b>	<hr/> <b>86 020 498</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-12 632 604	-12 005 531
Standardförbättringar	-14 784 372	-13 327 160
Markanläggningar	- 918 033	- 822 714
Markinventarier	- 700 000	- 700 000
	<hr/>	<hr/>
	-29 035 009	-26 855 405
Årets avskrivningar		
Byggnader	- 619 752	- 627 073
Standardförbättringar	-1 402 212	-1 457 212
Markanläggningar	- 95 319	- 95 319
	<hr/>	<hr/>
	-2 117 283	-2 179 604
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<hr/> <b>-31 152 292</b>	<hr/> <b>-29 035 009</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<hr/> <b>55 168 206</b>	<hr/> <b>56 985 489</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	20 108 247	20 727 999
Mark	1 513 100	1 513 100
Standardförbättringar	32 328 893	33 431 105
Markanläggningar	1 217 966	1 313 285
	<hr/>	<hr/>
	<i>2011</i>	<i>2010</i>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader bostäder	110 000 000	110 000 000
Mark bostäder	31 000 000	31 000 000
Byggnader lokaler	5 000 000	5 000 000
Mark lokaler	1 458 000	1 458 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<hr/> <b>147 458 000</b>	<hr/> <b>147 458 000</b>

**Brf Skellefteåhus nr 12**

Org nr 794700-1942

	<u>2011-06-30</u>	<u>2010-06-30</u>
<b>Not 12 Inventarier verktyg och installationer</b>		
<b><i>Anskaffningsvärden</i></b>		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	2 236 155	2 276 192
Installationer	783 785	783 785
	<u>3 019 940</u>	<u>3 059 977</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	43 608	7 788
	<u>43 608</u>	<u>7 788</u>
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	- 16 671	- 47 825
	<u>- 16 671</u>	<u>- 47 825</u>
<b><i>Summa anskaffningsvärden</i></b>	<b>3 046 877</b>	<b>3 019 940</b>
<b><i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i></b>		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-2 176 818	-2 169 370
Installationer	- 769 919	- 763 207
	<u>-2 946 737</u>	<u>-2 932 577</u>
Årets utrangeringar		
Inventarier och verktyg	16 671	46 992
	<u>16 671</u>	<u>46 992</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 55 688	- 54 440
Installationer	- 4 622	- 6 712
	<u>- 60 310</u>	<u>- 61 152</u>
<b><i>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</i></b>	<b>-2 990 376</b>	<b>-2 946 737</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>56 501</b>	<b>73 203</b>
<i>Varav</i>		
Inventarier och verktyg	47 257	59 337
Installationer	9 244	13 866
<b>Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Andelar i Riksbyggen 396 st á 500 kr	198 000	198 000
	<u>198 000</u>	<u>198 000</u>
<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	65 371	65 340
Övriga förutbetalda kostnader	413 242	400 348
Upplupna räntebidrag	0	14 051
	<u>478 613</u>	<u>479 739</u>
	<u>2011-06-30</u>	<u>2010-06-30</u>

**Brf Skellefteåhus nr 12**

Org nr 794700-1942

**Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen			6 000 000	4 000 000
<b>Typ</b>	<b>Saldo</b>	<b>Ränta Slutdatum</b>	<b>6 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
180 dagar	1 000 000	2,10 2011-07-13		
	3 000 000	2,65 2013-03-15		
	2 000 000	2,73 2013-10-22		
			<u>2011-06-30</u>	

**Not 16 Eget kapital**

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>1 504 694</b>	<b>836 474</b>	<b>- 839 179</b>
Förändring av underhållsfond			651 232
Avsättning till underhållsfond		2 532 000	
Uttag ur underhållsfond		-3 183 232	
Årets resultat			- 39 715
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 504 694</b>	<b>185 242</b>	<b>- 227 662</b>
		<u>2011-06-30</u>	<u>2010-06-30</u>

**Not 17 Fastighetslån**

Fastighetslån	57 322 648	57 942 400
Avgår nästa års amortering	- 588 133	- 649 532
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>56 734 515</b>	<b>57 292 868</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	227 387	239 451
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	18 450
Upplupna elkostnader	135 542	127 041
Upplupna värmekostnader	112 430	127 328
Upplupna kostnader för renhållning	0	8 609
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	816 624	799 315
Redovisningskonto moms	51 226	35 238
	<b>1 343 209</b>	<b>1 355 432</b>

## 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 2011-10-06



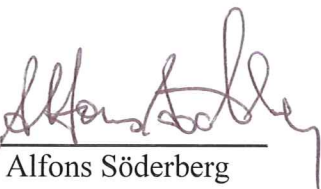
Berth Gustafsson



Åke Lidström



Karin Vikman



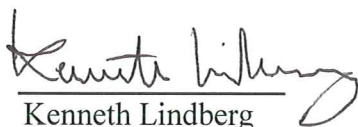
Alfons Söderberg



Maj Grundström



Roger Jonsson



Kenneth Lindberg

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2011-10-12



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 2010-07-01 till 2011-06-30. 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 2011-10-12



---

KPMG  
Gunnar Karlsson  
Auktoriserad revisor



---

Jan Borg  
Föreningens revisor