

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för Riksbyggens bostadsrättsförening **Skellefteåhus nr 12** får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för tiden 2011-07-01 till 2012-06-30.

### **Ordförande har ordet;**

Ett nytt gott verksamhetsår är tillända och vi kan även under det nya verksamhetsåret undvika att höja lägenhetsavgifterna om inte något oförutsett inträffar. Vi har avsiktligt legat lite lågt med större projekt för att kunna genomföra bytet av entrédörrar. En bra energibesparande åtgärd som minskar energiförbrukningen i fastigheterna.

Medlemmarnas lägenheter fortsätter att stiga i värde, delvis beroende på bostadsbrist som finns i Skellefteå, men värdeökningen är i huvudsak ett bevis på att området är attraktivt och att bra service finns i närområdet. Det är med glädje jag kan konstatera att det är en hel del unga barnfamiljer som flyttar in, trots lägenhetspriserna. Vi kan bara hoppas att räntorna inte skjuter i höjden för den som lånar till sin bostad.

Just nu grubblar styrelsen på vilken teknik som kommer att införas i bostäder. Individuell mätning av energiförbrukning, ny kabel-tv utrustning, portlåssystem, fjärrstyrda motorvärmare, renovering av elsystem och ännu inte känd teknik. Allt detta ska vävas samman för att lägenhetsinnehavaren ska minska energikostnaden, kunna ta del av nytt teknikutbud och förenkla vardagen. Som vanligt ska vi vara först med att erbjuda det senaste i Skellefteå.

Vår ekonomi är mycket god, vi avsätter extra pengar till vår underhållsfond för att vara säkra på att hålla området i bra skick. Vi har i princip ingen skadegörelse på vårtr område och med de fastighetsskötare vi har hålls svansföringen högt när det gäller utemiljö.

Jag vill tacka medlemmar, styrelsemedlemmar, fastighetsskötare och förvaltare för ett gott samarbete. Den styrelse som väljs vid årsmötet önskar jag lycka till med det fortsatta utvecklingsarbetet på området, utan att riskera vår goda ekonomiska ställning.

**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	2013-06-30	"
Karin Wikman	2013-06-30	"
Maj Grundström	2012-06-30	"
Alfons Söderberg	2013-06-30	"
Kenneth Lindberg		Riksbyggen

### Suppleanter

Henrik Burman	2012-06-30	Föreningen
Rolf Nilsson	2013-06-30	"
Carina Edström	2013-06-30	"
Malin Larsson	2012-06-30	
Lars-Anders Burman		Riksbyggen

### Revisorer

KPMG AB	ordinarie	Föreningen
Lars Fälldin	"	"
KPMG AB	suppleant	"
Elnor Stenmark	"	"

### Övriga funktionärer

<u>Valberedning</u>	<u>Studieorganisatör</u>
Kenneth Burman, sammankallande	Henrik Burman ordinarie
Ulla Nyström	Karin Wikman suppleant
Roland Karlsson	
vakant	

Vid kommande föreningsstämma utgår mandatperioden för ledamöterna Berth Gustafsson, Åke Lidström, Maj Grundström samt för suppleanterna Malin Larsson och Henrik Burman.

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 fastighetsköterna.

**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 fastighetsköterna tel nr 0910-77 57 31.

**Möteslokal** finns på Krongatan.

Vid uthyrning ring fastighetsköterna tel nr 0910-77 57 31.

**Träningslokal** på Myntgatan 3 B.

### Arbetsgrupper i föreningen

**Trivselgruppen** arrangerar bl a följande aktiviteter: pub-kvällar, gåbingo, surströmmingsfest, luciakalas, studiecirkel mm. För sin verksamhet nyttjar man t ex Café Myntet, andra lokaler samt vår utomhusmiljö.

Carina Edström sammankallande

Ulla Nyström

Ann-Christin Burman

Berit Stenlund

Karin Vikman

Ulla Gustafsson

### Media

Har som uppgift att följa teknikutveckling.

Berth Gustafsson, sammankallande

Roger Jonsson

Rolf Nilsson

Lars-Erik Berggren

### Mark och utemiljö

Har som uppgift att föreslå förbättringar inom området trädgård.

Rickard Burman sammankallande

Carina Edström

Alfons Söderberg

Malin Larsson

**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 39 ( föregående år 41 st ) bostadsrättsöverlåtelse noterats.

### Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Skellefteå har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt träffat avtal.

Föreningen har haft två heltidsanställda och en halvtidsanställd fastighetsskötare.

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>
Lägenheter	57 769	0
Övriga utrymmen	75 129	137 599
VVS	229 766	131 741
El	26 369	257 930
Huskropp utvändigt	6 598	169 909
Tvättstugeutrustning	20 322	181 234
Markytor	32 267	157 557
	<b>448 220</b>	<b>1 035 970</b>

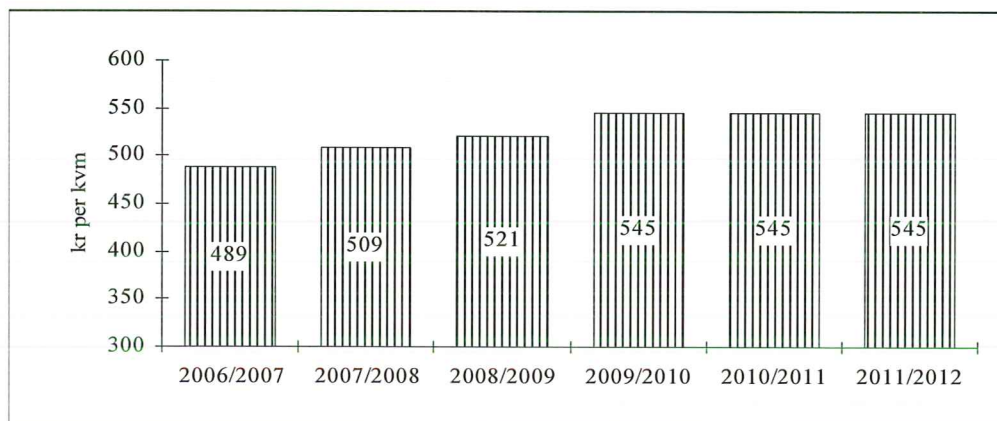
### Ekonomi och framtida utveckling

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 2006/2007 till dags dato har årsavgiften ökad med 11,45 %.



## Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

### Nyckeltal ekonomi

	2012	2011	2010	2009	2008
Resultat och ställning ( tkr )					
Rörelsens intäkter	19 579	18 916	18 847	17 781	17 541
Årets resultat	2 397	-39	684	-2 141	-165
Resultat efter fondförändringar	901	611	364	-984	216
Balansomslutning	65 578	63 383	64 016	63 999	67 180
Soliditet %	5,9%	2,3%	2,3%	1,3%	4,4%
Likviditet %	187%	153%	129%	91%	113%
Årsavgiftsnivå	545	545	545	521	509
Driftkostnad kr / kvm	291	289	284	285	267
Ränta kr / kvm	80	78	76	84	87
Lån kr / kvm	1 857	1 876	1 896	1 917	1 938

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	5 504 612
Stadshypotek	3,64	2017-06-01	8 646 132
Stadshypotek	3,79	2016-09-30	3 133 946
Stadshypotek	3,78	2015-12-30	3 340 973
Stadshypotek	4,11	2015-06-01	2 542 025
Stadshypotek	4,11	2015-06-01	1 912 600
Stadshypotek	4,22	2014-12-30	4 061 786
Stadshypotek	4,08	2014-12-01	3 409 425
Stadshypotek	4,08	2014-12-01	2 602 537
Stadshypotek	3,93	2014-12-01	3 341 418
Stadshypotek	3,37	2013-10-30	2 625 240
Stadshypotek	3,37	2013-10-30	3 337 178
Stadshypotek	3,96	2013-06-01	1 987 125
Stadshypotek	3,96	2013-06-01	2 323 675
Stadshypotek	5,41	2013-04-30	4 592 154
Stadshypotek	5,16	2012-09-30	3 393 165
		<b>Summa</b>	<b>56 753 991 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	-227 662
Årets resultat före fondförändring	2 396 916
Fondavsättning enligt stadgarna	-2 532 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 035 970
<b>Ansamlat överskott</b>	<b>673 224</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

<b>Att av ansamlat överskott överförs till underhållsfond</b>	<b>-500 000</b>
<b>Att balansera i ny räkning överskott med</b>	<b>173 224</b>

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>2011-07-01</i> <i>2012-06-30</i>	<i>2010-07-01</i> <i>2011-06-30</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	17 843 982	17 803 664
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 7 464	- 8 908
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 743 274	1 121 326
		<u>19 579 792</u>	<u>18 916 082</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll	4	-1 484 190	-3 340 554
Fastighetsavgift/skatt		- 892 987	- 548 428
Driftkostnader	5	-8 894 335	-8 844 031
Övriga kostnader	6	- 161 551	- 273 452
Personalkostnader	7	-1 374 586	-1 572 144
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-2 138 043	-2 177 594
Reaförlust inventarie		- 452	0
		<u>-14 946 144</u>	<u>-16 756 203</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 633 648</b>	<b>2 159 879</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		19 800	19 800
Ränteutäkter och liknande poster	9	184 325	132 965
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	30 010
Räntekostnader och liknande poster	10	-2 440 858	-2 382 369
		<u>-2 236 733</u>	<u>-2 199 594</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 396 916</b>	<b>- 39 715</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2 396 916</u></b>	<b><u>- 39 715</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-2 532 000	-2 532 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 035 970	3 183 232
Förändring av underhållsfond		<u>-1 496 030</u>	<u>651 232</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>900 886</b>	<b>611 517</b>



**Brf Skellefteåhus nr 12**

Org nr 794700-1942

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-06-30</i>	<i>2011-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	53 460 296	55 168 206
Inventarier och verktyg och installationer	11	1 589 899	56 501
		<u>55 050 195</u>	<u>55 224 707</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	198 000	198 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>55 248 195</b>	<b>55 422 707</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts och hyresfordringar		9 368	7 178
Kundfordran		926	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	482 357	478 613
		<u>492 651</u>	<u>485 791</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	7 950 000	6 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		2 331	1 181
Avräkning med Swedbank		1 884 852	1 473 243
		<u>1 887 183</u>	<u>1 474 424</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 329 834</b>	<b>7 960 215</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 578 029</b>	<b>63 382 922</b>

6

**Brf Skellefteåhus nr 12**

Org nr 794700-1942

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-06-30</i>	<i>2011-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 504 694	1 504 694
Underhållsfond		1 681 272	185 242
		<u>3 185 966</u>	<u>1 689 936</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 227 662	- 839 179
Årets resultat		2 396 916	- 39 715
Avsättning till underhållsfond		-2 532 000	-2 532 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 035 970	3 183 232
		<u>673 224</u>	<u>- 227 662</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b>3 859 190</b>	<b>1 462 274</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	16	56 165 858	56 734 515
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån, kortfristig del		588 133	588 133
Leverantörsskuld		911 041	787 292
Skatteskuld		98 526	30 089
Medlemmarnas reparationsfond		956 394	1 051 582
Förutbetalda hyror och avgifter		1 477 701	1 385 828
Avräkning lån		97 460	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 423 726	1 343 209
		<u>5 552 981</u>	<u>5 186 133</u>
<b><i>Summa skulder</i></b>		<b>61 718 839</b>	<b>61 920 648</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 578 029</b>	<b>63 382 922</b>

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 86 518 000 86 518 000

**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 24 220 533 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 (1 302) kr per lägenhet (alt. 6 825 (6 512) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. 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 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

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

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

#### 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.

#### Följande avskrivningstider tillämpas

##### Materielle anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Byggnader

Årets amortering

Standardförbättringar och markanläggningar

5-50 år

Inventarier och verktyg

5-15 år

Installationer

5 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-07-01	2010-07-01
	2012-06-30	2011-06-30
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	15 997 041	15 997 041
Hyror, lokaler	1 021 214	1 008 221
Hyror, garage	598 140	570 815
Hyror, p-platser	227 587	227 587
	<b>17 843 982</b>	<b>17 803 664</b>
<b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 195	- 2 390
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 6 269	- 6 518
	<b>- 7 464</b>	<b>- 8 908</b>





**Brf Skellefteåhus nr 12**

Org nr 794700-1942

	<i>2011-07-01</i>	<i>2010-07-01</i>
	<i>2012-06-30</i>	<i>2011-06-30</i>
<b>Not 3 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
IT-avgifter	10 000	13 900
Hushållsel	882 724	924 474
Motorvärmarel	63 308	81 193
Café Myntet/trivselgruppen	0	101 759
Inkassointäkter	4 505	0
Såld traktor	782 737	0
	<b>1 743 274</b>	<b>1 121 326</b>
<b>Not 4 Reparationer och underhåll</b>		
Löpande underhåll	448 220	157 322
Planerat underhåll	1 035 970	3 183 232
	<b>1 484 190</b>	<b>3 340 554</b>
<b>Not 5 Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	139 344	137 991
Arvode förvaltning	1 082 665	1 060 609
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 21 000	- 33 800
Kabel-tv	508 121	463 574
IT-kostnader	261 484	261 360
Revisionsarvode externt	26 588	26 388
Städ	295 395	279 402
Bevakningskostnader	28 897	30 753
Förbrukningsmaterial	51 025	52 570
Fordons och maskinkostnader	136 883	71 078
Vatten	1 019 270	1 017 681
El	2 135 237	2 019 523
Uppvärmning	2 610 334	2 803 769
Sophantering	620 092	653 133
	<b>8 894 335</b>	<b>8 844 031</b>
<b>Not 6 Övriga kostnader</b>		
Café Myntet / Trivselgruppen	15 032	47 600
Medlemsavgifter	33 264	33 264
Övriga externa kostnader	113 255	192 588
	<b>161 551</b>	<b>273 452</b>



**Brf Skellefteåhus nr 12**

Org nr 794700-1942

	2011-07-01	2010-07-01
	2012-06-30	2011-06-30
<b>Not 7 Personalkostnader</b>		
<b><i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i></b>		
Lön till fastighetskötare	794 405	991 252
Personalomkostnader fastighetskötare	18 069	27 677
Styrelsearvode	59 100	65 700
Övriga personalkostnader	0	- 177 709
Summa	871 574	906 920
Sociala kostnader	503 012	665 224
<i>varav särskild löneskatt</i>	<i>( 8 763)</i>	<i>( 7 455)</i>
	<b>1 374 586</b>	<b>1 572 144</b>
<b>Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	568 657	619 752
Standardförbättringar	1 321 809	1 402 212
Markanläggningar	95 319	95 319
Inventarier och verktyg	147 636	55 688
Installationer	4 622	4 622
	<b>2 138 043</b>	<b>2 177 594</b>
<b>Not 9 Ränteintäkter och liknande poster</b>		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 611	1 273
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	189 330	131 214
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	456	478
Överskjutande skattekostnad	- 7 072	0
	<b>184 325</b>	<b>132 965</b>
<b>Not 10 Räntekostnader och liknande poster</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	2 440 558	2 381 994
Övriga finansiella kostnader	300	375
	<b>2 440 858</b>	<b>2 382 369</b>

**Brf Skellefteåhus nr 12**

Org nr 794700-1942

	<u>2012-06-30</u>	<u>2011-06-30</u>
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
<b><i>Anskaffningsvärden</i></b>		
Vid årets början		
Byggnader	33 360 603	33 360 603
Mark	1 513 100	1 513 100
Standardförbättringar	48 515 477	48 215 477
Markanläggning	2 231 318	2 231 318
Markinventarier	700 000	700 000
	<hr/>	<hr/>
	86 320 498	86 020 498
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	277 875	300 000
	<hr/>	<hr/>
	277 875	300 000
<b><i>Summa anskaffningsvärden</i></b>	<hr/> <b>86 598 373</b>	<hr/> <b>86 320 498</b>
<b><i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i></b>		
Vid årets början		
Byggnader	-13 252 356	-12 632 604
Standardförbättringar	-16 186 584	-14 784 372
Markanläggningar	-1 013 352	- 918 033
Markinventarier	- 700 000	- 700 000
	<hr/>	<hr/>
	-31 152 292	-29 035 009
Årets avskrivningar		
Byggnader	- 568 657	- 619 752
Standardförbättringar	-1 321 809	-1 402 212
Markanläggningar	- 95 319	- 95 319
	<hr/>	<hr/>
	-1 985 785	-2 117 283
<b><i>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</i></b>	<hr/> <b>-33 138 077</b>	<hr/> <b>-31 152 292</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<hr/> <b>53 460 296</b>	<hr/> <b>55 168 206</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	19 539 590	20 108 247
Mark	1 513 100	1 513 100
Standardförbättringar	31 284 959	32 328 893
Markanläggningar	1 122 647	1 217 966



**Brf Skellefteåhus nr 12**

Org nr 794700-1942

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<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>	<b>147 458 000</b>	<b>147 458 000</b>
	<u>2012-06-30</u>	<u>2011-06-30</u>
<b>Not 11 Inventarier och verktyg och installationer</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	2 263 092	2 236 155
Installationer	783 785	783 785
	<u>3 046 877</u>	<u>3 019 940</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	1 686 108	43 608
	<u>1 686 108</u>	<u>43 608</u>
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	- 950 824	- 16 671
	<u>- 950 824</u>	<u>- 16 671</u>
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>3 782 161</b>	<b>3 046 877</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-2 215 835	-2 176 818
Installationer	- 774 541	- 769 919
	<u>-2 990 376</u>	<u>-2 946 737</u>
Årets utrangeringar		
	950 372	16 671
	<u>950 372</u>	<u>16 671</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 147 636	- 55 688
Installationer	- 4 622	- 4 622
	<u>- 152 258</u>	<u>- 60 310</u>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 192 262</b>	<b>-2 990 376</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 589 899</b>	<b>56 501</b>
<i>Varav</i>		
Inventarier och verktyg	1 585 277	47 257
Installationer	4 622	9 244

## Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

	2012-06-30	2011-06-30
<b>Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Andelar i Riksbyggen 396 st á 500 kr	198 000	198 000
	<b>198 000</b>	<b>198 000</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald tv-avgift	133 914	482
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	65 371
Övriga förutbetalda kostnader	348 443	412 760
	<b>482 357</b>	<b>478 613</b>

### Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	7 950 000	6 000 000
	<b>7 950 000</b>	<b>6 000 000</b>

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	700 000	2,65	2012-09-04
	3 000 000	2,95	2014-02-10
	2 250 000	2,65	2013-03-15
	2 000 000	2,73	2013-10-22

2012-06-30

### Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>1 504 694</b>	<b>185 242</b>	<b>- 227 662</b>
Förändring av underhållsfond			-1 496 030
Avsättning till underhållsfond		2 532 000	
Uttag ur underhållsfond		-1 035 970	
Årets resultat			2 396 916
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 504 694</b>	<b>1 681 272</b>	<b>673 224</b>

2012-06-30      2011-06-30

### Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	56 753 991	57 322 648
Avgår nästa års amortering	- 588 133	- 588 133
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>56 165 858</b>	<b>56 734 515</b>

**Brf Skellefteåhus nr 12**

Org nr 794700-1942

	<u>2012-06-30</u>	<u>2011-06-30</u>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna löner och sociala avgifter	163 297	227 387
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	133 310	0
Upplupna elkostnader	139 908	135 542
Upplupna värmekostnader	140 224	112 430
Upplupna kostnader för renhållning	7 378	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	785 373	816 624
Redovisningskonto moms	54 236	51 226
	<b>1 423 726</b>	<b>1 343 209</b>

4

## Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

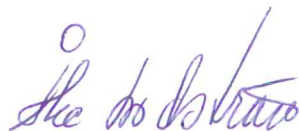
### Styrelse och revisorer

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

Skellefteå 2012- 09-26



Berth Gustafsson



Åke Lidström



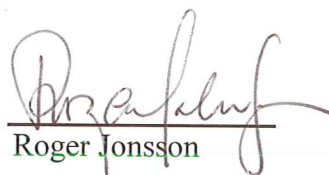
Karin Vikman



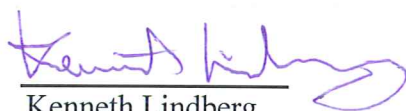
Alfons Söderberg



Maj Grundström



Roger Jonsson



Kenneth Lindberg

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2012- 10-17



KPMG AB

Gunnar Karlsson

Auktoriserad revisor



Lars Fälldin

Föreningens revisor

## Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

### Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Skellefteåhus nr 12 med org nr 794700-1942.

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Brf Skellefteåhus nr 12 för räkenskapsåret 2011-07-01 – 2012-06-30

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på 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 2012-06-30 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 Brf Skellefteåhus nr 12 för räkenskapsåret 2011-07-01 – 2012-06-30.

## Brf Skellefteåhus nr 12

Org nr 794700-1942

### **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 revisionsd 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 ersättningskyldig 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.

Skellefteå 2012-10-17



Gunnar Karlsson

KPMG AB

Auktoriserad revisor



Lars Fälldin

Föreningens revisor