

ÅRSREDOVISNING 2009

Årsredovisningen omfattar	Sid
- register	1
- förvaltningsberättelse	2 - 3
- resultaträkning	4
- balansräkning	5 - 6
- tilläggsupplysningar	7 - 11

ÅRSREDOVISNING 2009

**Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Helsingborg Kristinehall nr 7 i Helsingborg får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2009.
Org nr 769608-6037**

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet/beskrivning av årets händelser

Föreningen bedriver förvaltning av den egna fastigheten Kristinehall 7, belägen i centrala Helsingborg.

Styrelse

Styrelsen bestod vid verksamhetsårets slut av:

Lars Kollberg, ordförande

Kenneth Flatby, ledamot

Fredrik Ljung, ledamot

Paul Geisler, suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas förutom av styrelsen av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor

Dwight Grasshoff, ordinarie.

Valberedning

Styrelsen.

Sammanträden

Föreningsstämma avhölls den 13 maj 2009, varvid 11 medlemmar deltog, varav en genom fullmakt.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden samt en mängd överläggningar via mail och telefon.

Lägenhetsöverlåtelse

Av föreningens 18 bostadsrätter har 9 överlåtits under året.

Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel

RL-Konsult i Höganäs AB.

Fastigheten

Utförda underhållsarbeten under 2009:

Endast akuta arbeten har utförts under året.

Ekonomi

Fastigheten är taxerad till 25 253 000 kronor, varav markvärde 8 295 000 kronor.

Av fastighetens taxeringsvärde belöper 20 200 000 kronor på bostäder och 5 053 000 kronor på lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Styrelsen arbetar aktivt med att hålla nere fastighetens kostnader.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserad förlust	-974 196
årets förlust	-35 443
	-1 009 639

behandlas så att

överföring reserv för framtida underhåll	75 759
i ny räkning överföres	-1 085 398
	-1 009 639

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2009	2008
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 754 277	2 042 046
Övriga intäkter	3	24 625	0
		1 778 902	2 042 046
RÖRELSENS KOSTNADER			
	1		
Driftskostnader	4	-740 906	-659 400
Utfört underhåll	5	-330 196	-129 011
Fastighetsskatt		-73 426	-72 130
		-1 144 528	-860 541
AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	6	-139 000	-139 000
		-139 000	-139 000
RÖRELSERESULTAT		495 374	1 042 505
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		366	6 251
Räntekostnader		-531 183	-1 320 361
		-530 817	-1 314 110
ÅRETS RESULTAT		-35 443	-271 605

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
-------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark	6	31 199 160	31 338 160
Summa materiella anläggningstillgångar		31 199 160	31 338 160

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Andelar i Keno Fastighet Ek. förening	10	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 199 160	31 338 160
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Avgifts-, hyres- och kundfordringar		335 432	477 510
Skattefordringar		26 892	0
Övriga kortfristiga fordringar		9 744	0
Förutbetalda kostnader		32 129	31 242
Summa kortfristiga fordringar		404 197	508 752

KASSA OCH BANK

Kassa och bank		439 621	374 812
----------------	--	---------	---------

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		843 818	883 564
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		32 042 978	32 221 724
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	7		
BUNDET EGET KAPITAL			
Inbetalda insatser		4 236 163	4 236 163
Fond för yttre underhåll		242 898	167 139
Erhållna kapitaltillskott		3 000 000	3 000 000
Summa bundet eget kapital		7 479 061	7 403 302
BALANSERAD VINST/ANSAMLAD FÖRLUST			
Balanserad vinst		-974 196	-626 832
Årets resultat		-35 443	-271 605
Summa fritt eget kapital		-1 009 639	-898 437
SUMMA EGET KAPITAL		6 469 422	6 504 865
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	24 800 000	24 725 000
Summa långfristiga skulder		24 800 000	24 725 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristig skuld	8	0	150 000
Leverantörsskulder		144 819	77 035
Skatteskulder		0	73 659
Övriga kortfristiga skulder		95 936	31 694
Upplupna kostnader	9	104 593	66 825
Förutbetalda avgifter och hyror		428 208	592 646
Summa kortfristiga skulder		773 556	991 859
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 042 978	32 221 724
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter, pantbrev i fastighet		27 325 000	27 325 000
Ansvarsförbindelser		0	0

REDOVISNINGS OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringarna har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

NOTER

Not 1 Anställda samt arvode- och lönekostnader	2009	2008
---	-------------	-------------

Föreningen har inte haft någon anställd personal eller betalt ut arvoden.

Not 2 Nettoomsättning	2009	2008
Årsavgifter bostäder	1 127 828	1 439 268
Hysesintäkter lokaler	505 893	502 227
Hysesintäkter garage	49 500	24 571
Hysesintäkter bränsle	39 960	51 980
Fakturerad fastighetsskatt	18 720	22 805
Upplåtelseavgifter		0
Pantsättningsavgifter	5 992	2 870
Överlåtelseavgifter	6 375	1 025
Öres- och kronutjämning	9	0
Brutto	1 754 277	2 044 746
Hysesbortfall	0	-2 700
Summa	1 754 277	2 042 046

Not 3 Övriga intäkter	2009	2008
Försäkringsersättning	24 625	0
Summa	24 625	0

Not 4 Driftskostnader	2009	2008
Fastighetsskötsel	64 904	62 988
Skötselavtal hissar	4 851	4 164
Trädgårdsskötsel	0	1 285
Förbrukningsartiklar	5 787	11 462
Städarvode köpta tjänster	2 214	1 384
Grovsopor	15 337	30 015
Snöröjning/halkbekämpning	1 174	1 126
Fuktmätning/torkning	6 152	0
Försäkringsskador	65 868	33 907
Ersättning för men i nyttjanderätten	38 921	0
El	77 010	86 601
Uppvärmning	241 542	214 766
Vatten	42 729	43 488
Sophämtning	40 441	29 088
Försäkringspremier	20 223	18 925
Kabel-TV avgift	19 689	18 881
Porttelefon	1 683	1 953
Arvode teknisk förvaltning	22 969	22 356
Möteskostnader	660	0
Styrelsearvode	0	3 193
Revisionsarvode	10 580	10 382
Arvode kameral förvaltning	46 288	44 617
Bankkostnader	3 619	5 219
Advokatkostnader	0	10 987
Arbetsgivaravgifter	0	1 035
Övriga förvaltningskostnader	8 265	1 578
Summa	740 906	659 400

Not 5 Utfört underhåll	2009	2008
Löpande underhåll bostäder	32 879	12 656
Löpande underhåll lokaler	0	12 751
Löpande underhåll allmänna utrymmen	105 628	24 662
Löpande underhåll fasader och tak	7 523	0
Löpande underhåll balkonger	1 863	0
Löpande underhåll el	1 619	0
Löpande underhåll hissar	14 376	5 692
Löpande underhåll kyla och ventilation	0	7 500
Löpande underhåll VVS	110 094	62 061
Löpande underhåll tvättstugor	56 214	3 689
Summa	330 196	129 011

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

2009-12-31 2008-12-31

Byggnader och mark

Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	2 454 885	2 454 885
Modernisering av hiss 2006	300 000	300 000
Uppskrivning 2006	18 244 287	18 244 287
	20 999 172	20 999 172
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-444 578	-305 578
-Årets avskrivning enligt plan	-139 000	-139 000
	-583 578	-444 578

Planenligt restvärde vid årets slut byggnader

20 415 594 20 554 594

Mark

Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	1 020 044	1 020 044
Uppskrivning 2006	9 763 522	9 763 522
	10 783 566	10 783 566

Bokfört värde byggnader & mark

31 199 160 31 338 160

Avskrivning har skett i enlighet med ekonomisk plan.

Taxeringsvärden på fastigheter vid årets slut

Hustyp:	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	13 000 000	7 200 000	20 200 000
Lokaler	3 958 000	1 095 000	5 053 000
Summa	16 958 000	8 295 000	25 253 000

Not 7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Kapital-tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 236 163	167 139	3 000 000	-626 832	-271 605
Disposition enl. stämmobeslut		75 759		-347 364	271 605
Årets resultat					-35 443
Belopp vid årets utgång	4 236 163	242 898	3 000 000	-974 196	-35 443

K.F.

L.K.K.

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Bindning ränta	Bindning lån	2009-12-31	2008-12-31
Skånes Provinsbank				0	24 875 000
SBAB 20 21980 7	1,45	Rörlig	Rörlig	8 266 000	
SBAB 20 21987 4	1,44	Rörlig	Rörlig	8 266 000	
SBAB 20 21988 2	1,44	Rörlig	Rörlig	8 268 000	24 875 000
Summa				24 800 000	24 875 000
Förfaller till betalning senare än 1 år efter balansdagen				24 800 000	24 725 000
Förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen				24 800 000	24 125 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna utgiftsräntor	30 132	4 174
Förbrukningsartiklar	740	0
El	6 432	8 157
Uppvärmning	34 592	30 723
Vatten	3 900	3 721
Renhållning	3 222	2 256
Städarvode köpta tjänster	766	695
Grovsopor	3 921	1 916
Löpande underhåll hissar	3 873	0
Arvode kameral förvaltning	7 015	6 000
Revisionsarvode	10 000	9 000
Räntekostnader leverantörsskulder	0	183
Summa	104 593	66 825

Not 10 Uppskrivningar och nedskrivningar

Byggnader och mark skrevs under år 2006 upp med 28 007 809 kronor och motsvarande belopp avsattes till en uppskrivningsfond, som redovisades under eget kapital. Samtidigt skrevs värdet på föreningens andelar i Keno Fastighet Ekonomisk förening ned med 28 007 809 kronor, eftersom föreningens samtliga tillgångar, huvudsakligen fastigheten Kristinehall 7, överläts till Brf Helsingborg Kristinehall nr 7 till bokfört värde redan under 2005. Denna nedskrivning av andelarna redovisades under finansiella poster i resultaträkningen. På föreningsstämman 2008-06-18 beslutades att uppskrivningsfonden skulle upplösas och bokföras mot balanserad förlust.

Helsingborg 2010- 04-14



Kenneth Flatby



Lars Kollberg
Ordförande



Fredrik Ljung

Min revisionsberättelse har lämnats 2010- 04-15



Dwight Grasshoff
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HELSINGBORG KRISTINEHALL NR 7

Org.nr.: 769608-6037

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **Bostadsrättsföreningen Helsingborg Kristinehall nr 7** för räkenskapsåret 2009-01-01--2009-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

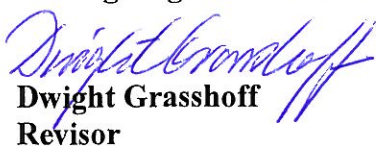
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen,
- disponerar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg 2010- 04-15


Dwight Grasshoff
Revisor