

Årsredovisning  
för  
**BRF LAXÖRINGEN 4**

769607-7879

Räkenskapsåret

2009

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Tilläggsupplysningar	6-10

Styrelsen för BRF LAXÖRINGEN 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

**Styrelsen** har utgjorts av:

Erik Staedler	ordförande
Bengt Ödéén	ordinarie
Ulf Nordström	ordinarie

Marie-Louise Evans	suppleant
Håkan Rönnqvist	suppleant

### Revisorer

Percy Feiff	auktoriserad revisor
Josefine Karlsson	suppleant

**Valberedning:** Stefan Mörlin (sammankallande) och Hans Ljungberg

### Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden samt därutöver överlagt löpande.

Till de frågor som behandlats vid styrelsens sammanträden har hört: lägenhetsöverlåtelse, lokalhyresgästfrågor, div. inköp av utrustning, löpande förvaltning, ombyggnads- och reparationsfrågor samt myndighetskontakter m.m.

Den kamerala förvaltningen har utförts av Upplands Företagsförvaltning, Annika Laurin. Fastighetsskötsel har utförts av POS Förvaltning och städning av Marco Städ (from 090901).

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastighetsbeteckning: Laxöringen 4

Byggnadsår: 1885, ombyggnadsår 1930.

Tomtareal: 911 kvm

Uthyrningsbar yta: 2.037 kvm, varav 5 lokaler 290 kvm samt 19

bostäder 1.747 kvm. Samtliga lokaler är uthyrda.

Samtliga lägenheter är numera upplåtna med bostadsrätt.

### Lägenhetsöverlåtelser/lokaler

Jakob Öqvist har överlåtit sin läg. nr.15 till Harry och Eva Steinkeller from. 091001.

Lokalhyresgästen Lundgren Päls har överlåtit sitt kontrakt till AB Alltimode i Lidköping, from 090501.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

### Året som gått

Under våren ingavs ansökan om bygglov för balkonger. Bygglov erhöles sedermera och därefter beslutades att anlita Balcona för byggnationen som beräknas komma igång under våren 2010. Enl. vår ursprungliga reparations/underhållsplan är det dags att måla om fönstren i gathuset. Styrelsen har accepterat Bildmarks offert och målningsarbetet är tänkt att löpa jämsides med balkongbygget våren 2010. På grund av föreningens goda ekonomi beslutade styrelsen att förlänga den rådande månadsavgiftsfriheten att gälla 2010 ut.

### Ekonomi

Föreningen har krediter hos Östgöta Enskilda Bank/Danske Bank:

Checkkredit 1 MKR, ej utnyttjad.

Lån 9 MKR, fast ränta 3,60 %, förfall 101220.

Som säkerhet har ställts pantbrev om 27 MKR med bästa rätt.

Brf:s innehav av Stadshypoteksobligation 1570, 6 %, förfall 100915, uppgår till 7 MKR och förvaras i depå hos banken.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 453 815
årets vinst	127 254
	<b>1 581 069</b>
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll omföres	99 000
i ny räkning överföres	1 482 069
	<b>1 581 069</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>	<b>2008-01-01 -2008-12-31</b>
Nettoomsättning	1	868 213	1 242 607
Övriga rörelseintäkter	1	0	2 857
		<b>868 213</b>	<b>1 245 464</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-745 007	-727 561
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-96 657	-96 657
		<b>-841 664</b>	<b>-824 218</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>26 549</b>	<b>421 246</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	424 970	332 381
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-324 265	-325 860
		<b>100 705</b>	<b>6 521</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>127 254</b>	<b>427 767</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>127 254</b>	<b>427 767</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>127 254</b>	<b>427 767</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	47 407 276	47 502 776
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 158	2 315
		<b>47 408 434</b>	<b>47 505 091</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	7 231 530	7 231 530
		<b>7 231 530</b>	<b>7 231 530</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>54 639 964</b>	<b>54 736 621</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 408
Övriga fordringar	8	98 771	257 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	130 726	130 591
		<b>229 497</b>	<b>389 462</b>
<i>Kassa och bank</i>	10	1 195 969	1 037 042
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 425 466</b>	<b>1 426 504</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 065 430</b>	<b>56 163 125</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		29 659 498	29 659 498
Fond för yttre underhåll		495 000	396 000
Upplåtelseavgifter		14 939 171	14 939 171
		<b>45 093 669</b>	<b>44 994 669</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 453 815	1 125 048
Årets resultat		127 254	427 767
		<b>1 581 069</b>	<b>1 552 815</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>46 674 738</b>	<b>46 547 484</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	9 000 000	9 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		11 235	0
Aktuella skatteskulder		189 528	338 080
Övriga kortfristiga skulder	13	48 804	46 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	141 125	231 045
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>390 692</b>	<b>615 641</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 065 430</b>	<b>56 163 125</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		27 182 600	27 182 600
		<b>27 182 600</b>	<b>27 182 600</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Intäkts och kostnadsredovisning

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Hyses och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Följande avskrivningstider tillämpas

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Stamreovering	2
-Renovering trapphus	5
-Inventarier	20

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Statlig inkomstskatt

I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning från 1 januari 2009 med 26,3 %. Äldre bestämmelser gäller dock fortfarande för beskattningsår som påbörjats före den 1 januari 2009. (28%).

#### Fond för yttre underhåll

Omföring till och från yttre fond redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2009	2008
<b>Nettoomsättning</b>		
Medlemsavgifter	0	393 385
Hyror lokaler	840 709	812 864
Hysesintäkter	0	23 394
Övriga intäkter	27 504	12 965
Försäkringsersättningar	0	2 857
	<b>868 213</b>	<b>1 245 465</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2009	2008
Belysning	29 851	29 546
Värme	267 862	257 081
Vatten och avlopp	19 408	19 303
Fastighetsskatt	95 448	94 080
Fastighetsförsäkring	42 104	39 686
Kabel-TV	23 520	22 212
Renhållning	40 314	34 887
Städning	43 624	30 552
Fastighetsskötsel	70 615	71 694
Rep och underhåll fastighet	23 722	64 214
Reparationer hissar	2 637	3 000
Reparationer maskiner	6 984	4 008
Energideklaration	9 094	0
Servicekontrakt	3 124	2 971
Porto, kopior mm	630	1 178
Medl avgift Fastighetsägarna	4 486	4 171
Diverse omkostnader	9 438	8 318
Ekonomisk Förvaltning	30 916	29 101
Övr fastighetskostnader	8 419	4 406
Förbrukningsmaterial	6 385	158
Revisionsarvode	6 426	6 245
Konsultarvoden	0	750
	<b>745 007</b>	<b>727 561</b>

**Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Övriga ränteintäkter, utdelningar	424 970	332 381
	<b>424 970</b>	<b>332 381</b>

**Not 4 Räntekostnader**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Räntekostnader	324 265	325 860
	<b>324 265</b>	<b>325 860</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Byggnad	17 485 633	17 485 633
Mark	25 838 267	25 838 267
Renovering ingående balans	4 605 412	4 432 872
Renovering i år/ föregående år	0	172 540
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>47 929 312</b>	<b>47 929 312</b>
Ingående avskrivningar	-426 536	-331 036
Årets avskrivningar	-95 500	-95 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-522 036</b>	<b>-426 536</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>47 407 276</b>	<b>47 502 776</b>
Taxeringsvärden byggnader	15 796 000	15 796 000
Taxeringsvärden mark	22 732 000	22 732 000
	<b>38 528 000</b>	<b>38 528 000</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	5 788	5 788
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 788</b>	<b>5 788</b>
Ingående avskrivningar	-3 473	-2 316
Årets avskrivningar	-1 157	-1 157
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 630</b>	<b>-3 473</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 158</b>	<b>2 315</b>

**Not 7 Finansiella anläggningstillgångar**

	<b>Bokfört värde</b>	<b>Marknadsvärde</b>
Svenska obligationer	7 231 530	7 253 750
	<b>7 231 530</b>	<b>7 253 750</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Saldo skattekonto	98 771	252 463
Övriga poster	0	5 000
	<b>98 771</b>	<b>257 463</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Upplupen ränteintäkt	122 500	122 500
Com Hem	5 880	5 880
Brandkontoret	2 346	2 211
	<b>130 726</b>	<b>130 591</b>

**Not 10 Checkräkningskredit**

	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 000 000	1 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

**Not 11 Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelseavgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	29 659 498	14 939 171	396 000	1 125 047	427 767
Disposition av föregåendeårs resultat:			99 000	328 767	-427 767
Årets resultat					127 254
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>29 659 498</b>	<b>14 939 171</b>	<b>495 000</b>	<b>1 453 814</b>	<b>127 254</b>

**Not 12 Långfristiga skulder**

Långgivare	Räntesats	Skuldbelopp	Ränteändring
Östgöta Enskilda Bank	3,600%	9 000 000 kr	2010-12-20

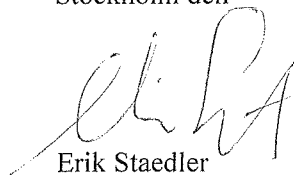
**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

	2009-12-31	2008-12-31
Momsskuld	48 520	46 516
Depåkonto	284	0
	<b>48 804</b>	<b>46 516</b>

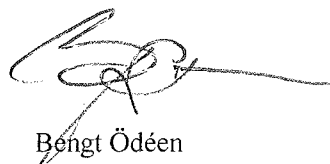
**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2009-12-31	2008-12-31
Försk bet hyror/ avgifter	87 646	0
Övr interimsskulder	53 478	231 045
	<b>141 124</b>	<b>231 045</b>

Stockholm den 12,4 2010.



Erik Staedler



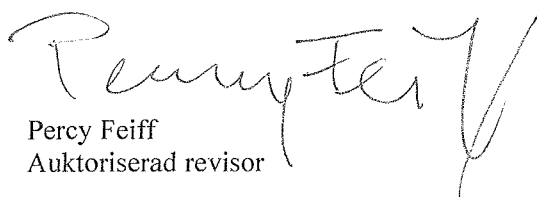
Bengt Ödéén



Ulf Nordström

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 16,4 2010.



Percy Feiff  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF LAXÖRINGEN 4

Org.nr 769607-7879

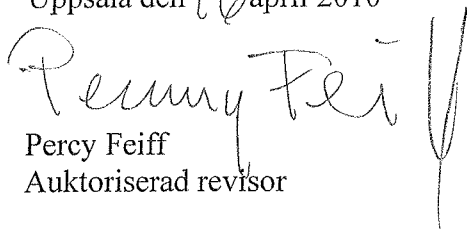
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF LAXÖRINGEN 4 för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 felaktigheter. 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 16 april 2010



Percy Feiff  
Auktoriserad revisor