



ÅRSREDOVISNING

2009



Brf Inre Hamnen i Karlstad

Årsredovisning 2009

Brf Inre Hamnen i Karlstad

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.



Värmland



Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad

Organisationsnummer 769614-5825

Årsredovisning

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsår 2009.01.01 – 2009.12.31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

| | |
|------------------|-----------------|
| Jonny Mattsson | ordförande |
| Marie Henriksson | vice ordförande |
| Annicka Tiger | sekreterare |
| Sten Lindahl | ledamot |
| Joachim Carlsson | ledamot |

Suppleanter har varit:

Sven Pettersson
Patrik Björkman

I tur att avgå är Jonny Mattsson, Sten-Åke Lindahl och Joachim Carlsson, samt suppleanten Sven Petersson.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Urban Johansson, med Nisse Borg som förtroendevald revisor av föreningens.

Valberedning

Magnus Skoglund (sammankallande), Kristina Andersson, Göran Enqvist

Föreningsmöten

Föreningen har utöver årsmötet 2009-05-12, haft två extra medlemsmöten. 2009-03-25 för att informera om medlemslånen och läget efter de extra besiktningarna i januari och 2009-04-12 som ett första beslutsmöte. Det andra beslutsmötet angående medlemslånen var tillika årsmötet 2009-05-12.

Styrelsemöten

- Under verksamhetsåret har 12 protokollförda styrelsesammanträden hållits.
- Styrelsen har informerat samtliga medlemmar i fem Medlemsbrev, med fem anslag och i samband med två städdagar och tre möten under året. Styrelsen har också funnits tillgänglig vid sex tillfällen för frågor och diskussion i samband med utredningen om medlemslån.

Stadgar

Föreningen har antagit normalstadgar för bostadsrättsföreningar.

Förvaltning

Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Centrala Värmland och i teknisk förvaltning av Värmlands Fastighetsservice (VFS).

Medlemsantal

Vid räkenskapsåret slut var antalet röstberättigade medlemmar 65.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Barkassen 14 i Karlstad Kommun, med adress Gustaf Lovéns gata 8-20.

På fastigheten finns 65 st bostadslägenheter i tre huskroppar innehållande i hus A 19 lägenheter, i hus B 27 lägenheter samt i hus C 19 lägenheter. Förråd och biluppställningsplats finns till samtliga bostäder. Det finns även 2 st uthyrningsbara lokaler i fastigheten. Sammanlagd boarea är ca 5.937 kvm.

Väsentliga händelser under året

Föreningen har 2009-04-01 tagit över anläggningar, dokument och förvaltningen från Sverigehuset AB (SH AB) och Byggbolaget AB (BB AB).

Styrelsens viktigaste uppgift har varit och är fortfarande att inför garantibesiktningen säkerställa fastighetens status och att den överlämnas i ett så gott skick som möjligt, samt att därutöver skapa förutsättningar för en god ekonomi och bra framtida drift och underhåll.

Styrelsen har därför

- under år 2009 fört en kontinuerlig dialog med (BB AB), (SH AB) m. fl.
- medverkat i alla besiktningar, följt upp fel och initierat om- och efterbesiktningar.
- initierat extra besiktningar med besiktningsmannen, samtliga UE, BB AB och SV AB
- samverkat med samtliga underentreprenörer (UE), Stadsnät, Svesat och Kone hissar angående fel och brister,
- låtit BB renovera bjälklag och golv, samt vattencirkulationen på plan 5.
- låtit BB åtgärda terrasserna, staket och plastskärmar på plan 5.
- låtit BB byta samtliga beslag till balkongskjutdörrarna.
- omplacerat lånen från Swedbank till SBAB och därvid tidsbundet lånen.
- upphandlat administration av HSB Värmland.
- upphandlat fastighetsförvaltning av VFS
- tecknat elavtal med KEAB.
- genomfört egna uppföljningar och kompletteringar av genomförda besiktningar.
- bytt lås i samtliga lägenheter och portar efter inbrott.

Styrelsen och SH AB har också på föreningens uppdrag undersökt möjligheten att upprätta medlemslån istället för föreningslån. Frågan har redovisats för stämman och avslagits.

Under verksamhetsåret har två lägenhetsöverlåtelse skett.

Verksamheter i övrigt

Styrelsen har därutöver

- medverkat i förvaltningen av gemensamhetsanläggningar (GA) Pinassen 2 (torget), Barkassen 5 (utanför C-huset), samt ny GA med Helmia och kommunen (utanför A-huset).
- samverkat och förhandlat med kommunen och Klöveranläggningen angående Pinassen 2, med kommunen och Random Link angående Barkassen 5, med Brf Tullen som grannförening och med Helmia angående deras byggnation och anmälda störningar.
- samverkat med Stadsnät, Svesat, kommunen och Kone angående fiberanslutning av bredband, telefoni, kabel-TV, porttelefon, larmtelefon för medlem och larmfunktion i hissar.
- organiserat höst- och vårstädning.
- förhandlat med SH AB och våra hyresgäster Robbans Trafikskola deras inbördes relationer och hyra, samt hanterat uppsägningen från närbutikerna.
- enligt nytt lagkrav registrerat varje lägenhet i Lantmäteriets lägenhetsregister.
- installerat solfilm i alla trapphus och insynsskydd i källarvåningen.
- genomfört en särskild besiktning av garagegolven i Brf Inre hamn och Brf Tullen.
- färdigställt lusthuset.
- iordningställt ett C-förråd i garaget.
- anskaffat och monterat brandsläckare i garaget.
- genomfört prov med ventilation av trapphus.
- låtit BB installera vattenkastare på gården och i varje huskropp.
- anskaffat vattenkärria och diverse övriga redskap.
- upprättat inventarielistor för alla handlingar och förnödenheter.
- byggt en gårdsgrill.
- anskaffat och monterat en flaggstång och en julgransfot.
- påbörjat iordningställandet av GA Randoms bilplatser med brunnar, asfaltering, mm.
- genomfört förhandlingar med Stadsnät och Svesat med anledning av anmälda störningar.
- genomfört månadsvisa avläsningar av elmätare som underlag för elräkningar, samt upprättat och följt upp förbrukningsstatistik för varje medlem.
- genomfört erforderliga avläsningar av vattenförbrukningen.
- tillsammans med Brf Tullen uppvakttat kommunen i fråga om detaljplan för Pinassen 2.
- beställt stöd för att upprätta underhållsplan och energideklaration.
- genomfört utbildning i HSB:s regi
 - i fastighetsekonomi och budgetering för ordförande och kassör.
 - i ledning och styrning för vice ordförande.
 - i administration för sekreterare.

Underhåll

Löpande underhåll har utförts av Värmlands Fastighetsservice AB.

Underhållsplan

Underhållsplan och energideklaration har beställts.

Avgifter och hyror

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 772 kr/m².

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll och kostnader

Underhållsplan och energideklaration kommer att upprättas under år 2010.

Föreningen överväger att anskaffa eller uppföra cykelställ, extra torktumlare, staket och grindar, vind och insynsskydd.

Avgifter och hyror

Budget för 2010 har fastställts och styrelsen har beslutat om en avgiftsfri månad i januari 2010.

Avgifterna kommer att lämnas oförändrade för år 2010.

Enligt gällande skattelagstiftning har föreningen under året debiterats fastighetsavgift på mark under byggnation. Under de kommande fem åren är föreningen befriad från denna avgift. Sedan får föreningen betala 50% av fastighetsavgiften i ytterligare fem år.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

| | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning tkr | 5 078 | 2 665 |
| Rörelseresultat tkr | 2 663 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | 1 555 | 0 |
| Balansomslutning tkr | 157 773 | 165 850 |
| Avgifts- och hyresbortfall % | 0,4 | 0 |

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till reservering underhållsfond enligt nedan följer antagen budget.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---------------------|---------------------|
| Balanserat resultat | 0,00 |
| Årets överskott | <u>1 554 632,79</u> |
| | 1 554 632,79 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|---------------------|
| Ianspråktagande från fond för yttre underhåll | 0,00 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enl budget | 242 000,00 |
| Balanseras i ny räkning | <u>1 312 632,79</u> |
| | 1 554 632,79 |

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

| RESULTATRÄKNING | | 2009 | 2008 |
|--|-------------|----------------------|----------------------|
| | Not. | | |
| Nettoomsättning | 1 | 5 077 570,93 | 2 665 137,00 |
| <u>Fastighetskostnader</u> | | | |
| Driftskostnader | 2 | -2 002 996,48 | -967 005,00 |
| Fastighetskatt/Fastighetsavgift | | -71 829,00 | 0,00 |
| Avskrivningar | | -340 000,00 | 0,00 |
| | | <u>-2 414 825,48</u> | <u>-967 005,00</u> |
| Bruttoresultat | | 2 662 745,45 | 1 698 132,00 |
| Rörelseresultat | | 2 662 745,45 | 1 698 132,00 |
| <u>Finansiella poster</u> | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 | 0,00 | 44 927,86 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 4 | -1 108 112,66 | -1 743 059,86 |
| | | <u>-1 108 112,66</u> | <u>-1 698 132,00</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 554 632,79 | 0,00 |
| Årets resultat | | 1 554 632,79 | 0,00 |

Brf Inre Hamnen i Karlstad
Organisationsnummer 769614-5825

| BALANSRÄKNING | | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|---|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Anläggningstillgångar | Not. | | |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | 5 | | |
| Byggnader o mark | | 155 522 681,28 | 47 950 000,00 |
| Pågående byggnation | | 0,00 | 116 294 968,28 |
| | | <u>155 522 681,28</u> | <u>164 244 968,28</u> |
| <u>Finansiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Summa anläggningstillgångar | | 155 522 681,28 | 164 244 968,28 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <u>Kortfristiga fordringar</u> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | 6 | 856,00 | 0,00 |
| Övriga fordringar | 7 | 252 482,00 | 0,00 |
| Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter | 8 | 90 258,00 | 248 412,00 |
| | | <u>343 596,00</u> | <u>248 412,00</u> |
| <u>Kassa och bank</u> | 9 | 1 906 706,31 | 1 356 846,06 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 250 302,31 | 1 605 258,06 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 157 772 983,59 | 165 850 226,34 |

Brf Inre Hamnen i Karlstad
Organisationsnummer 769614-5825

| BALANSRÄKNING | | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Eget kapital och skulder | Not. | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | | | |
| Insatser | | 76 486 280,00 | 75 306 581,00 |
| Fond för yttre underhåll | | 0,00 | 0,00 |
| Upplåtelseavgifter | | 11 200 000,00 | 11 110 300,00 |
| | | <u>87 686 280,00</u> | <u>86 416 881,00</u> |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | |
| Balanserat resultat | | 0,00 | 0,00 |
| Årets resultat | | 1 554 632,79 | 0,00 |
| | | <u>1 554 632,79</u> | <u>0,00</u> |
| Summa eget kapital | 10 | 89 240 912,79 | 86 416 881,00 |
| <u>Skulder</u> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 67 918 400,00 | 78 382 287,00 |
| Leverantörsskulder | | 327 870,80 | 247 422,00 |
| Skatteskulder | | 173 600,00 | 173 600,00 |
| Övriga skulder | 12 | 7 560,00 | 0,00 |
| Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter | 13 | 104 640,00 | 630 036,34 |
| | | <u>68 532 070,80</u> | <u>79 433 345,34</u> |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | | 157 772 983,59 | 165 850 226,34 |

Poster inom linjen

Ställda panter

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev | 68 088 600,00 | 68 088 600,00 |
|--|---------------|---------------|

Lämnade som säkerhet för skuld till kreditinstitut

| | | |
|---------------------|------|------|
| Ansvarsförbindelser | Inga | Inga |
|---------------------|------|------|

NOTER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed (BFN).

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fastigheter

Fastigheten avskrivs enligt en 80-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och motsvarar 0,32 % på anskaffningsvärdet, planen sträcker sig fram till år 2083. Övriga om och tillbyggnaders avskrivningsplaner lämnas upplysning om i not.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas f o m 2007-01-01 för ränteintäkter och andra intäkter som inte är hänförliga till fastighetsförvaltningen. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 26,3%.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden till styrelse, revisor och vicevärd

| | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|-------------------|------------------|-------------|
| Styrelsearvode | 25 200,00 | 0,00 |
| Sociala kostnader | 7 195,18 | 0,00 |
| Summa | <u>32 395,18</u> | <u>0,00</u> |

Anställda

Föreningen har inga anställda

| Not 1 | Nettoomsättning | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|--------------|------------------------|---------------------|---------------------|
| | Årsavgifter bostäder | 4 592 368,00 | 2 477 270,00 |
| | Hyror | 171 836,00 | 21 322,00 |
| | Övriga avgifter | 194 637,24 | 166 545,64 |
| | Övriga intäkter | 140 479,69 | -0,64 |
| | Brutto | <u>5 099 320,93</u> | <u>2 665 137,00</u> |
| | Hyresbortfall övrigt | -21 750,00 | 0,00 |
| | Summa | <u>5 077 570,93</u> | <u>2 665 137,00</u> |

| Not 2 | Driftskostnader | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|--------------|--|---------------------|-------------------|
| | Köpta tjänster | 223 527,50 | 114 285,00 |
| | Reparationer | 77 740,00 | 0,00 |
| | Uppvärmning | 666 198,00 | 404 352,00 |
| | El | 483 766,00 | 213 214,00 |
| | Vatten | 149 675,00 | 52 735,00 |
| | Sophämtning | 78 537,00 | 59 802,00 |
| | Övriga avgifter | 196 565,42 | 68 552,00 |
| | Förvaltningskostnader * | 82 600,56 | 4 129,00 |
| | Revisionsarvode Ernst & Young, yrkesrevision | 8 000,00 | 10 000,00 |
| | Övrigt | 36 387,00 | 39 936,00 |
| | | <u>2 002 996,48</u> | <u>967 005,00</u> |

* avser föreningens egna kostnader, t ex telefon, arvode mm

| | | | |
|--------------|---|---------------------|---------------------|
| Not 3 | Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| | Ränteintäkter | 0,00 | 44 927,86 |
| Not 4 | Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| | Räntekostnader långfristiga skulder | 1 366 525,66 | 1 942 486,86 |
| | Räntebidrag | -262 720,00 | -207 749,00 |
| | Räntekostnader skattekonto | 3 277,00 | 0,00 |
| | Övriga finansiella kostnader | 1 030,00 | 8 322,00 |
| | | <u>1 108 112,66</u> | <u>1 743 059,86</u> |

Not 5 Materiella anläggningstillgångar
Föreningen äger fastigheten Karlstad Barkassen 14

Byggnader och mark

| | | |
|-------------------------------------|----------------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 164 244 968,28 | 47 950 000,00 |
| Årets investeringar | 0,00 | 116 294 968,28 |
| Avgår reducering av Sverigehuset AB | <u>-8 382 287,00</u> | <u>0,00</u> |
| | 155 862 681,28 | 164 244 968,28 |

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------|
| Ingående avskrivningar | 0,00 | 0,00 |
| Årets avskrivningar | 340 000,00 | 0,00 |
| | <u>340 000,00</u> | <u>0,00</u> |

Utgående planenligt restvärde 155 522 681,28 164 244 968,28

varav byggnader 107 572 681,28 142 849 968,28
varav mark 47 950 000,00 21 395 000,00

Specifikation byggnader

| Benämning/anskaffn. år | Anskaffn värde | Årets avskr | Ack avskr | Bokfört värde 2009-12-31 | Bokfört värde 2008-12-31 |
|------------------------|--------------------|----------------|----------------|--------------------------|--------------------------|
| Fastigheter | 107 912 681 | 340 000 | 340 000 | 107 572 681 | 142 849 968 |
| Mark | 47 950 000 | | | 47 950 000 | 21 395 000 |
| | <u>155 862 681</u> | <u>340 000</u> | <u>340 000</u> | <u>155 522 681</u> | <u>164 244 968</u> |

Avskrivning på byggnad har skett enligt 80-årig avskrivningsplan.

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till kr 72 800 000. Värdeår 2009.

| Hustyp | Byggnader | Mark | Totalt |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder/hyreshus | 54 000 000 | 18 800 000 | 72 800 000 |
| Lokaler | 0 | 0 | 0 |
| | <u>54 000 000</u> | <u>18 800 000</u> | <u>72 800 000</u> |

Not 6 Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar
Kundfordringar 856,00 0,00

Not 7 Övriga fordringar
Dubbelbetald ränta vid lånelösen 252 388,00 0,00
Skattekonto 94,00 0,00
252 482,00 0,00

Brf Inre Hamnen i Karlstad
Organisationsnummer 769614-5825

Not 8 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

| | | | |
|--------------------------|--|------------------|-------------------|
| Fakturerad elkostnad | | 0,00 | 98 079,00 |
| Tv-avgifter | | 0,00 | 16 619,00 |
| Fjärrvärme | | 0,00 | 91 791,00 |
| Sophämtning | | 0,00 | 11 272,00 |
| Försäkringspremie | | 11 221,00 | 0,00 |
| Faktura fastighetskötsel | | 39 063,00 | 0,00 |
| Ränta | | 21 893,00 | 30 651,00 |
| Faktura programagentur | | 18 081,00 | 0,00 |
| | | <u>90 258,00</u> | <u>248 412,00</u> |

Not 9 Kassa och bank

| | | | |
|-------------------------------|--|---------------------|---------------------|
| Handkassa | | 5 000,00 | 1 910,00 |
| Swedbank Penningmarknadskonto | | 1 901 706,31 | 1 354 936,06 |
| | | <u>1 906 706,31</u> | <u>1 356 846,06</u> |

Not 10 Förändring av eget kapital

| | Insatser | Upplåtelseavg | Underh.fond | Bal. Resultat | Årets resultat |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|-------------|---------------|---------------------|
| Ingående kapital | 75 306 581,00 | 11 110 300,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Resultatdisp. enl. stämmobeslut | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Under året erlagda insatser | 1 179 699,00 | | | | |
| Under året erlagda upplåtelseavg | | 89 700,00 | | | |
| Årets resultat | | | | | 1 554 632,79 |
| Belopp vid årets utgång | <u>76 486 280,00</u> | <u>11 200 000,00</u> | <u>0,00</u> | <u>0,00</u> | <u>1 554 632,79</u> |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

| <u>Långgivare</u> | <u>Räntesats</u> | <u>Löptid</u> | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|------------------------|------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Byggnadskreditiv | | | 0,00 | 76 000 000,00 |
| Reverslån Sverigehuset | | | 0,00 | 2 382 287,00 |
| SBAB | 4,35% | 2009-12-28 - 2016-10-11 | 20 000 000,00 | 0,00 |
| SBAB | 3,88% | 2009-12-28 - 2014-10-09 | 6 000 000,00 | 0,00 |
| SBAB | 1,24% | 2009-12-28 - 2010-12-28 | 20 000 000,00 | 0,00 |
| SBAB | 1,26% | 2009-12-28 - 2010-12-28 | 21 918 400,00 | 0,00 |
| | | | <u>67 918 400,00</u> | <u>78 382 287,00</u> |

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas skulden till kreditgivare om 5 år uppgå till 66 218 tkr.
 Amorteringar under 2010 kommer att ske med 340 tkr.

Not 12 Övriga skulder

| | | | |
|-----------|--|----------|------|
| Källskatt | | 7 560,00 | 0,00 |
|-----------|--|----------|------|

Not 13 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

| | | | |
|-------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Förskottsbetalda avgifter och hyror | | 65 887,00 | 310 833,00 |
| Räntor | | 13 558,00 | 191 663,34 |
| Sociala avgifter | | 7 195,00 | 12 789,00 |
| Arvoden | | 10 000,00 | 41 600,00 |
| Fjärrvärme | | 0,00 | 53 422,00 |
| Förbrukningsinventarier | | 0,00 | 9 729,00 |
| Revisionsarvode | | 8 000,00 | 10 000,00 |
| | | <u>104 640,00</u> | <u>630 036,34</u> |

den 15 april 2010



Jonny Mattsson



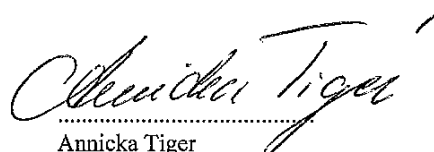
Sten Lindahl



Marie Henriksson

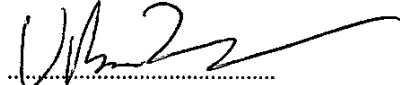


Joachim Carlsson

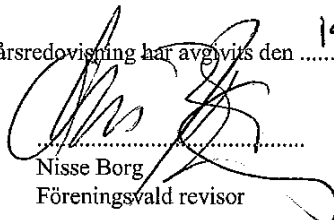


Annicka Tiger

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 19 april 2010



Urban Johansson



Nisse Borg
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad**
Organisationsnummer: 769614-5825

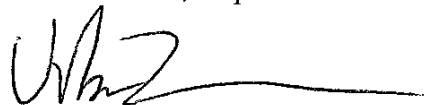
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad** för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet 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 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt 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 redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Karlstad den 19 april 2010



Urban Johansson
Ernst & Young AB



Nisse Borg
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska även innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras

AVSKRIVNINGAR: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE

POSTER:

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala årliga verksamheten, t. ex nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

BALANSRÄKNINGEN: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

Nya redovisningsregler medför att även fond för yttre underhåll numera måste redovisas som bundet eget kapital.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR:

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR:

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

KASSA OCH BANK: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar.

SKULDER: Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Numera redovisas även Fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE

UNDERHÅLL: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Genom nya redovisningsregler sker numera inte avsättning till yttre underhållsfond över resultaträkningen utan genom vinstdisposition, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

STÄLLDA PANTER: Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t.ex erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER:

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

EGNA ANTECKNINGAR

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

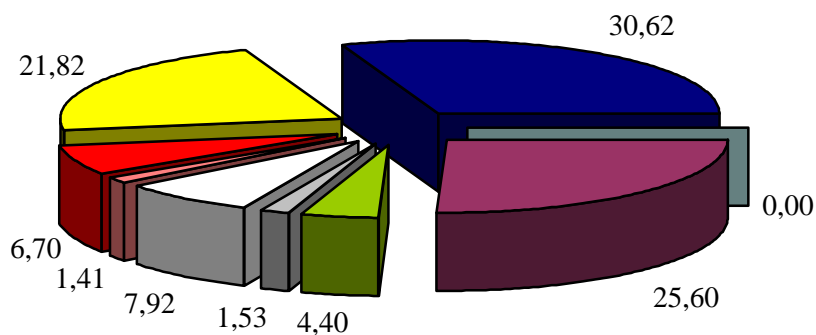
.....

Brf Inre Hamnen i Karlstad

KOSTNADER

| | 2009-12-31 | 2008-12-31 | Procentuell fördelning | |
|-----------------|------------------|------------------|------------------------|---------------|
| | | | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
| Underhåll | 0 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| Va,el o värme | 1 299 639 | 670 301 | 25,60 | 25,15 |
| Köpta tjänster | 223 528 | 114 285 | 4,40 | 4,29 |
| Reparationer | 77 740 | 0 | 1,53 | 0,00 |
| Övr driftkostn | 402 090 | 182 419 | 7,92 | 6,84 |
| Fastighetsskatt | 71 829 | 0 | 1,41 | 0,00 |
| Avskrivning | 340 000 | 0 | 6,70 | 0,00 |
| Kapitalkostn | 1 108 113 | 1 698 132 | 21,82 | 63,72 |
| Årets resultat | 1 554 633 | 0 | 30,62 | 0,00 |
| TOTALT | 5 077 571 | 2 665 137 | 100,00 | 100,00 |

Av en 100:a lapp i avgift fördelar sig varje krona enligt följande:



| | | |
|--------------|----------------|-----------------|
| Underhåll | Va,el o värme | Köpta tjänster |
| Reparationer | Övr driftkostn | Fastighetsskatt |
| Avskrivning | Kapitalkostn | Årets resultat |