



# ÅRSREDOVISNING

## 2010

BRF INRE HAMNEN



# ÅRSREDOVISNING 2010

## BRF INRE HAMNEN

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.



**Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad.**  
(Organisationsnummer 769614-5825)



## Årsredovisning

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2010-01-01 – 2010-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Barkassen 14 i Karlstad kommun, med adress Gustaf Lovéns gata 8-20.  
Hemsidaadress [www.inrehamnen.se](http://www.inrehamnen.se)

På fastigheten finns 65 st. bostadslägenheter i tre huskroppar innehållande i hus A 19 st i hus B 27 st och i hus C 19 st lägenheter. Sammanlagd boarea är 5 937 kvm. Förråd och biluppställningsplatser finns i källarplanet till samtliga lägenheter. Det finns även två st uthyrningsbara lokaler i fastigheten om totalt 176 kvm.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar med bostadsrättstillägg.

#### Medlemsantal.

Vid räkenskapsårets slut var antalet röstberättigade medlemmar 65.

#### Föreningen

Föreningen bildades och leddes av Sverige AB (SH AB) under 2006. SH AB har också svarat för förvaltningen fram till 2009-03-31 då fastigheten och förvaltningen överlämnades till föreningen.

#### Styrelse

Styrelsen valdes av årsmöten 2009-05-12 och 2010-05-20.

Styrelsens sammansättning beslutades på ett konstituerande styrelsemöte 2010-06-16.

Ordförande: Jonny Mattsson

Vice ordförande och systemansvarig: Marie Henriksson

Sekreterare: Annicka Tigér

Kassör: Joachim Carlsson

Ledamot och underhållsansvarig: Sten-Åke Lindahl

Suppleanter: Sven Pettersson och Patrik Björkman. Lusthus, grill och trädgårdsmöbler.

I tur att avgå är styrelseledamöterna Marie Henriksson och Annicka Tigér, samt suppleanten Patrik Björkman.

#### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen eller två styrelsemedlemmar i förening.

## **Revisorer**

Revisor: Urban Johansson från Ernst & Young  
Av föreningen förtroendevald revisor: Nisse Borg

## **Valberedning**

Magnus Skoglund (sammankallande), Kristina Andersson, Göran Enqvist.

## **Föreningsmöten**

- Föreningens årsstämma genomfördes 2010- 05-20. I samband med stämman informerade Länsförsäkringar om vår nya fastighets- och bostadsrättsförsäkring.
- Föreningen har därutöver haft två extra medlemsinformationer i samband med städdagarna.

## **Styrelsemöten**

Styrelsen har genomfört 8 (12) protokollförda styrelse och arbetsmöten.

## **Stadgar**

Föreningen har antagit normalstadgar för bostadsrättsföreningar.

## **Förvaltning**

Styrelsen biträds i den ekonomisk/administrativa förvaltningen av HSB Värmland och i teknisk förvaltning av Värmlands Fastighetservice (VFS).

## **Väsentliga händelser under året**

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

Styrelsen har därför

- under 2010 fört en kontinuerlig dialog med Byggbolaget AB (BB), Sverigehuset AB (SVH AB) m.fl. entreprenörer.
- med stöd av Carlstads advokatbyrå också fört dialog med SVH och BB om kontrakts och rambeskrivningsfrågor.
- genomfört egna uppföljningar och kompletteringar av tidigare besiktningar.
- Initierat och medverkat i Efterbesiktningar i december 2009 och januari 2010 med BB, SVH, besiktningsmännen och samtliga UE.
- medverkat i Garantibesiktning 26/11, 7/12 och 14/12 med besiktningsmannen, samtliga UE och BB.
- genomfört Energideklaration med stöd av Energiekonomi AB.
- Upphandlat kvalificerat stöd för långsiktig underhållsplanering.
- placerat lån och likvida medel hos SBAB
- upprättat lägenhetsregister enligt lantmäteriets nya krav
- tecknat åtta nya avtal för drift, underhåll och tillsyn med
  - HSB för ekonomisk förvaltning,
  - VFS för teknisk förvaltning,
  - Securitas för bevakning,
  - Torverk för garageport,
  - Kone för hissunderhåll

- Inspecta för inspektion av garageport.
- Inspecta för inspektion av hissar.
- Länsförsäkringar för fastighets- och bostadsrättsförsäkring,
- KEAB för fast elpris
- genomfört Etapp 1 av GA utanför C-huset
- genomfört förhandlingar med Stadsnät och Svesat maa av anmälda störningar.
- Teknikhjälp har efter årsstämman 2010, på uppdrag av Stadsnät AB, åtgärdat fel i ca 25 medlemmars anslutningar
- Kontinuerliga åtgärder har genomförts av BB i syfte att rätta till läckor och fläktsystemet i garaget.

### Verksamheter i övrigt

- Under året har 4 (2) lägenhetsöverlåtelser skett.
- Ny hyresgäst i lokalen å Gustaf Lovén nr 8 är Marin Profil.

### Styrelsen har därtöver

- informerat samtliga medlemmar i fyra Medlemsbrev och med sju Anslag.
- utvecklat hemsidan och bytt hemsidaadress [www.inrehamnen.se](http://www.inrehamnen.se)
- organiserat Höst- och Vårstädning
- organiserat gran och glögg vid 1.advent.
- genomfört brandsäkerhets utbildning med stöd av Räddningstjänsten. medverkat i förvaltningen av Gemensamhetsanläggningar (GA) Pinassen 2 (torget), Barkassen 5 (utanför c-huset), och ny GA med Helmia och kommunen (utanför A-huset).
- medverkat i förvaltningen av Gemensamhetsanläggningar (GA) Pinassen 2 (torget), Barkassen 5 (utanför c-huset), och ny GA med Helmia och kommunen (utanför A-huset).
- samverkat och förhandlat med kommunen och Klöverns angående Pinassen2, med kommunen och Random Link/Lundbergs AB angående Barkassen 5, med Tullen som grannförening och med Helmia angående deras byggnation och anmälda störningar.
- utan framgång överklagat Klöverns entreprenadkontrakt.
- medverkat i kommunens mätningar av nattrafik utanför A-huset
- sökt och fått bygglov för cykelgarage N och S om B-huset.
- med stöd av Länsförsäkringar informerat om aktuella försäkringsfrågor,
- samverkat med Stadsnät, Svesat, kommunen och Kone angående fiberanslutning av bredband, telefoni, kabel TV, porttelefon, larmtelefon för medlem och larmfunktion i hissarna.
- genomfört månadsvis avläsning av värme, vatten för föreningen och av el för varje medlem som underlag för elräkningar förbrukningsstatistik.
- deltagit i av HSB arrangerad utbildning,
- fört samtal med Lundbergshus och Sweco om kontorsbygget.

### Underhåll

Byggbolaget har bytt ut alla stuprör efter frostsprängning 2010.

Med stöd av VFS förberett stuprör och lövsilar vinterns isproblem och besiktigat tak och stuprör i samband med snö och is.

Anskaffat röjnings- och varningsutrustning för snö och is.

Med stöd av BB anlagt evakueringsbrunn med pump i garaget.

Slipat bort håligheter i garagegolvet mellan B- och A-husen

## Underhållsplan

Styrelsen har av HSB köpt tjänsten att upprätta och upprätthålla Underhållsplan.

## Avgifter och hyror

Styrelsen beslutade om en avgiftsfri månad i januari 2010.

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 772 kr per kvm.

## Förväntad framtida utveckling

### Framtida underhåll och kostnader

- Underhållsplan upprättas och tas i bruk under 2011.
- Anskaffning av cykelgarage dels av föreningen och dels av GA Barkassen 5.
- Anskaffning av insyns- och vindskydd kan komma att genomföras.
- Föreningen förväntas ansluta i kommunens matavfallshantering.
- BB och SVH förväntas utföra diverse kontraktsåtagande såsom förstärkning av dörrar, låssystem, fläktsystem mm enligt pågående förhandling och överenskommelse.
- Ny och enhetlig skyltning av postboxar, lägenhetsdörrar, porttelefonlistor och anslagstavlor.
- Utsmyckning av trapphus och gårdsentrékorridorer planeras.

### Avgifter och hyror

Budget för 2011 har fastställts och styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för 2011.

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 772 kr per kvm.

Föreningen är nu momsredovisningspliktig. Lokalhyresgästerna betalar moms fr.o.m 2011.

Lokalhyrorerna följer KPI-index och höjs något fr.o.m januari 2011.

### Ekonomisk ställning och resultat

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Nettoomsättning tkr	4 660	5 078	2 665
Rörelseresultat tkr	2 211	2 663	0
Resultat efter finansiella poster tkr	481	1 555	0
Balansomslutning tkr	157 886	157 773	165 850
Avgifts- och hyresbortfall %	0,6	0,4	0

## Förslag till resultatdisposition

Förslag till reservering underhållsfond enligt nedan följer antagen budget.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 312 632,79
Årets överskott	<u>480 672,41</u>
	1 793 305,20

Styrelsen förslår följande disposition:

Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	0,00
Reservering till fond för yttre underhåll enligt budget	250 000,00
Balanseras i ny räkning	<u>1 543 305,20</u>
	1 793 305,20

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

**Brf Inre Hamnen i Karlstad**  
**Organisationsnummer 769614-5825**

		<b>2010-01-01</b>	<b>2009-01-01</b>
<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
	<b>Not.</b>		
Nettoomsättning	1	4 659 568,76	5 077 570,93
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	2	-2 078 582,18	-2 002 996,48
Fastighetskatt/fastighetsavgift		0,00	-71 829,00
Avskrivningar		-370 000,00	-340 000,00
		<u>-2 448 582,18</u>	<u>-2 414 825,48</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2 210 986,58</b>	<b>2 662 745,45</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 210 986,58</b>	<b>2 662 745,45</b>
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	12 878,83	0,00
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 743 193,00	-1 108 112,66
		<u>-1 730 314,17</u>	<u>-1 108 112,66</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>480 672,41</b>	<b>1 554 632,79</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>480 672,41</b>	<b>1 554 632,79</b>



**Brf Inre Hamnen i Karlstad**  
**Organisationsnummer 769614-5825**

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Not.</b>		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	5		
Byggnader o mark		155 152 681,28	155 522 681,28
		<u>155 152 681,28</u>	<u>155 522 681,28</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>155 152 681,28</b>	<b>155 522 681,28</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	6	1 437,00	856,00
Övriga fordringar	7	298,00	252 482,00
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	8	95 114,64	90 258,00
		<u>96 849,64</u>	<u>343 596,00</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>	9	500 000,00	0,00
<u>Kassa och bank</u>	10	2 136 157,28	1 906 706,31
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 733 006,92</b>	<b>2 250 302,31</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>157 885 688,20</b>	<b>157 772 983,59</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>Not.</b>	
<u>Bundet eget kapital</u>		
Insatser	76 486 280,00	76 486 280,00
Fond för yttre underhåll	242 000,00	0,00
Upplåtelseavgifter	11 200 000,00	11 200 000,00
	87 928 280,00	87 686 280,00
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat	1 312 632,79	0,00
Årets resultat	480 672,41	1 554 632,79
	1 793 305,20	1 554 632,79
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11</b>	<b>89 721 585,20</b>
		<b>89 240 912,79</b>
<u>Skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	12	67 238 400,00
Leverantörsskulder		316 548,00
Skatteskulder		0,00
Övriga skulder	13	7 650,00
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	14	601 505,00
		68 164 103,00
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>157 885 688,20</b>
		<b>157 772 983,59</b>

**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

#### Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Ägaren till fastigheten vid ingången av kalenderåret ska betala skatt/avgift för hela året.

#### Fastigheter

Fastigheten avskrivs enligt en 80-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och motsvarar 0,34 % 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.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

#### Inkomstskatt

Föreningen beskattas f o m 2007-01-01 för ränteintäkter och andra intäkter som inte är hänförliga till fastighetsförvaltningen. Den 29 december 2010 kom en dom i Högsta förvaltningsdomstolen som innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas till den del av ränteinkomsterna som är hänförliga till föreningens fastighet. 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>2010</u>	<u>2009</u>
Styrelsearvode	43 800,00	25 200,00
Sociala kostnader	9 654,00	7 195,18
<b>Summa</b>	<u>53 454,00</u>	<u>32 395,18</u>

#### Anställda

Föreningen har inga anställda

### Not 1 Nettoomsättning

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Årsavgifter bostäder	4 585 533,00	4 592 368,00
Hyror	175 400,00	171 836,00
Avgiftsfri månad	-382 111,00	0,00
Elavgifter	299 980,00	194 637,24
Övriga intäkter	10 268,76	140 479,69
<b>Brutto</b>	<u>4 689 070,76</u>	<u>5 099 320,93</u>
Avgiftsbortfall bostäder	-2,00	0,00
Hysesbortfall övrigt	-29 500,00	-21 750,00
<b>Summa</b>	<u>4 659 568,76</u>	<u>5 077 570,93</u>

**Brf Inre Hamnen i Karlstad**  
**Organisationsnummer 769614-5825**

<b>Not2 Driftskostnader</b>	<b><u>2010</u></b>	<b><u>2009</u></b>
Köpta tjänster	276 415,75	223 527,50
Reparationer	13 470,00	77 740,00
Uppvärmning	794 778,00	666 198,00
El	451 442,00	483 766,00
Vatten	123 303,00	149 675,00
Sophämtning	77 411,00	78 537,00
Övriga avgifter	110 947,87	196 565,42
Förvaltningskostnader *	141 004,24	82 600,56
Revisionsarvode Ernst & Young	7 500,00	8 000,00
Föreningsavgifter	5 840,00	0,00
Övrigt	76 470,32	36 387,00
	<u>2 078 582,18</u>	<u>2 002 996,48</u>

\* avser föreningens egna kostnader som telefon, arvoden mm

<b>Not3 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	12 878,83	0,00

<b>Not4 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 925 601,00	1 366 525,66
Räntebidrag	-183 904,00	-262 720,00
Räntekostnader skattekonto	1 496,00	3 277,00
Övriga finansiella kostnader	0,00	1 030,00
	<u>1 743 193,00</u>	<u>1 108 112,66</u>

<b>Not5 Materiella anläggningstillgångar</b>		
Föreningen äger fastigheten Barkassen 14		
<u>Byggnader och mark</u>		
Ingående anskaffningsvärden	155 862 681,28	164 244 968,28
Årets investeringar	0,00	0,00
Avgår reducering av Sverigehuset AB	<u>0,00</u>	<u>-8 382 287,00</u>
	155 862 681,28	155 862 681,28
Ingående avskrivningar	340 000,00	0,00
Årets avskrivningar	<u>370 000,00</u>	<u>340 000,00</u>
	710 000,00	340 000,00
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	155 152 681,28	155 522 681,28
<b>varav byggnader</b>	107 202 681,28	107 572 681,28
<b>varav mark</b>	47 950 000,00	47 950 000,00

**Specifikation byggnader**

<b>Benämning/anskaffn. år</b>	<b>Anskaffn värde</b>	<b>Årets avskr</b>	<b>Ack avskr</b>	<b>Bokfört värde 2010-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2009-12-31</b>
Byggnader	107 912 681	370 000	710 000	107 202 681	107 572 681
Mark	47 950 000			47 950 000	47 950 000
	<u>155 862 681</u>	370 000	710 000	155 152 681	155 522 681

Avskrivning på byggnad har skett enligt en 80-årig avskrivningsplan.

**Brf Inre Hamnen i Karlstad****Organisationsnummer 769614-5825**

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till kr 96 242 000 (72 800 000). Värdeår 2008.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	64 000 000	31 000 000	95 000 000
Lokaler	1 090 000	152 000	1 242 000
	<u>65 090 000</u>	<u>31 152 000</u>	<u>96 242 000</u>

**Not6 Avgifts- och hyresfordringar**

Kundfordringar		1 060,00	856,00
Avgiftsfordringar		377,00	0,00
		<u>1 437,00</u>	<u>856,00</u>

**Not7 Övriga fordringar**

Dubbelbetald ränta vid lånelösen		0,00	252 388,00
Skattekonto		298,00	94,00
		<u>298,00</u>	<u>252 482,00</u>

**Not8 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter**

Försäkringspremie		11 740,64	11 221,00
Kabel-tv		18 081,00	18 081,00
Faktura fastighetsskötsel		39 641,00	39 063,00
Faktura bevakning		5 363,00	0,00
Upplupen ränta fasträntekonto		4 964,00	0,00
Upplupet räntebidrag		15 325,00	21 893,00
		<u>95 114,64</u>	<u>90 258,00</u>

**Not9 Kortfristiga placeringar**

	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>		
SBAB Placeringskonto	3,61%	2010-09-23 - 2015-09-28	500 000,00 *	0,00
*Upplupen ränta uppbokad med 4 964 kr.				

**Not10 Kassa och bank**

Handkassa		7 856,00	5 000,00
SBAB	1,55%	754 030,83	0,00
Swedbank Penningmarknadskonto		1 374 270,45	1 901 706,31
		<u>2 136 157,28</u>	<u>1 906 706,31</u>

**Not11 Förändring av eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelseavg</u>	<u>Underh.fond</u>	<u>Balanserat res</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående kapital enl fastställd	76 486 280,00	11 200 000,00	0,00	0,00	1 554 632,79
Resultatdisp. enl. stämmobeslut		0,00	242 000,00	1 312 632,79	-1 554 632,79
Årets resultat					480 672,41
Belopp vid årets utgång	<u>76 486 280,00</u>	<u>11 200 000,00</u>	<u>242 000,00</u>	<u>1 312 632,79</u>	<u>480 672,41</u>

**Brf Inre Hamnen i Karlstad**  
**Organisationsnummer 769614-5825**

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
SBAB	1,24%	2009-12-28 - 2010-12-28	0,00	20 000 000,00
SBAB	1,26%	2009-12-28 - 2010-12-28	0,00	21 918 400,00
SBAB	4,35%	2009-12-28 - 2016-10-11	19 830 000,00	20 000 000,00
SBAB	3,88%	2009-12-28 - 2014-10-09	6 000 000,00	6 000 000,00
SBAB	2,86%	2010-06-22 - 2013-05-15	15 918 400,00	0,00
SBAB	4,22%	2010-06-22 - 2018-05-15	6 000 000,00	0,00
SBAB	2,98%	Rörligt 3-månaders	19 490 000,00	0,00
			<u>67 238 400,00</u>	<u>67 918 400,00</u>

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas skulden till kreditgivare om 5 år uppgå till 65 188 tkr.  
 Amorteringar under 2011 kommer att ske med 410 tkr.

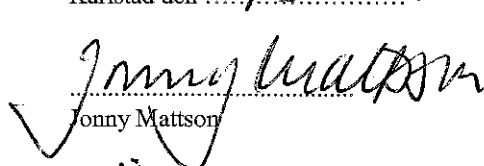
**Not 13 Övriga skulder**

Källskatt	7 650,00	7 560,00
-----------	----------	----------

**Not 14 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter**

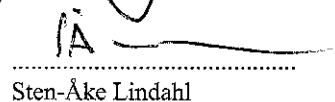
Förskottsbetalda avgifter och hyror	396 043,00	65 887,00
Räntor	192 613,00	13 558,00
Sociala avgifter	4 849,00	7 195,00
Revisionsarvode BoRevision	8 000,00	8 000,00
Arvodet	0,00	10 000,00
	<u>601 505,00</u>	<u>104 640,00</u>

Karlstad den 31/3 2011

  
 Jonny Mattsson

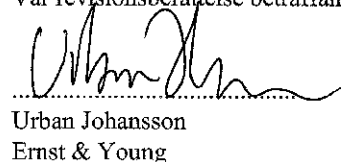
  
 Marie Henriksson

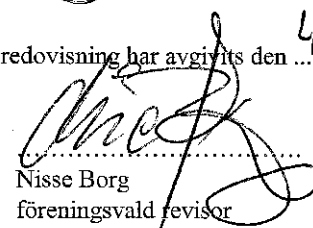
  
 Annicka Tigér

  
 Sten-Åke Lindahl

  
 Joachim Carlsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 4/4-2011.

  
 Urban Johansson  
 Ernst & Young

  
 Nisse Borg  
 föreningsvald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

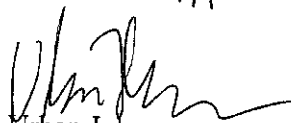
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad** för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 redovisningssed 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 4/4- 2011

  
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 (dispositionsfond och 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.

Fondbehållning, inre fond, 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.



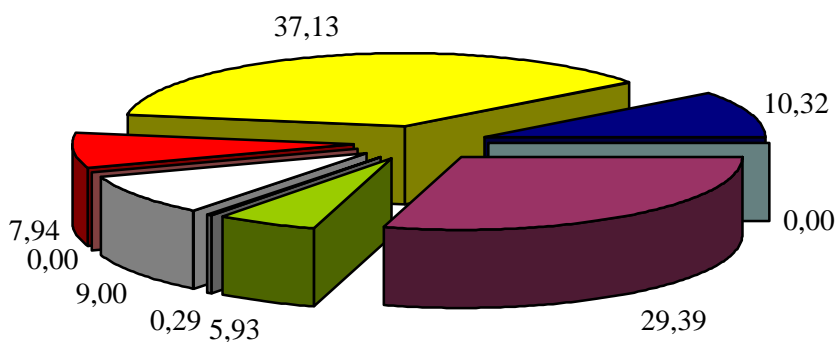


## Brf Inre Hamnen i Karlstad

### KOSTNADER

			<u>Procentuell fördelning</u>	
	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Underhåll	0	0	0,00	0,00
Va,el o värme	1 369 523	1 299 639	29,39	25,60
Köpta tjänster	276 416	223 528	5,93	4,40
Reparationer	13 470	77 740	0,29	1,53
Övr driftkostn	419 173	402 090	9,00	7,92
Fastighetsskatt/avgift	0	71 829	0,00	1,41
Avskrivning	370 000	340 000	7,94	6,70
Kapitalkostn	1 730 314	1 108 113	37,13	21,82
Årets resultat	480 672	1 554 633	10,32	30,62
<b>TOTALT</b>	<b>4 659 569</b>	<b>5 077 571</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

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



<input type="checkbox"/> Underhåll	<input type="checkbox"/> Va,el o värme	<input type="checkbox"/> Köpta tjänster
<input type="checkbox"/> Reparationer	<input type="checkbox"/> Övr driftkostn	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt/avgift
<input type="checkbox"/> Avskrivning	<input type="checkbox"/> Kapitalkostn	<input type="checkbox"/> Årets resultat