



# ÅRSREDOVISNING

## 2011

BRF INRE HAMNEN I KARLSTAD



# ÅRSREDOVISNING 2011

## 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.





## **Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad**

Organisationsnummer 769614-5825

# **Årsredovisning**

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2011-01-01 – 2011-12-31.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Fastigheten**

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

På fastigheten finns 65 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 uthyrningsbara lokaler i fastigheten om totalt 176 kvm.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättsförsäkring för alla medlemmar.

### **Medlemsantal**

Vid räkenskapsårets slut var antalet röstberättigade medlemmar 65.

### **Föreningen**

Föreningen bildades och leddes av Sverigehus AB (SH AB) under 2007. SH AB har också svarat för förvaltningen fram till 2009-03-31 då fastigheten och förvaltningen överlämnades till föreningen. Lånen är placerade hos SBAB.

### **Styrelse**

Styrelsen valdes av årsmöten 2010-05-20 och 2011-05-19.

Styrelsens sammansättning beslutades på ett konstituerande styrelsemöte 2011-05-26.

Ordförande: Jonny Mattsson

Vice ordförande och underhållsansvarig: Sten-Åke Lindahl

Systemansvarig: Marie Henriksson

Sekreterare: Annicka Tigér

Kassör: Joachim Carlsson

Suppleanter: Sven Peterson och Helena Nilsson

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

### **Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats styrelsen eller två styrelseledamöter i förening.  
(Ordförande och ytterligare en styrelseledamot)

### **Revisorer**

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

### **Valberedning**

Magnus Skoglund (sammankallande) samt Göran Enqvist och Kristina Andersson.

### **Föreningsmöten**

Föreningens ordinarie årsstämma genomfördes 2011-05-19. I samband med stämman informerades KEAB om det nya sopsorteringssystemet.  
Föreningen har därutöver haft två extra medlemsinformationer i samband med städdagarna.

### **Styrelsemöten**

Styrelsen har genomfört 10 (f å 8) protokollförda styrelse- och arbetsmöten.

### **Stadgar**

Föreningen har antagit normalstadgar för bostadsrättsföreningar. Som komplement finns därtill av föreningen antagna trivselregler, policy och specialregler.

### **Förvaltning**

Styrelsen biträds i den ekonomiska/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 möjligt samt att därutöver skapa förutsättningar för god ekonomi och bra framtida drift och underhåll. Det statliga räntebidraget upphör 2011.

Styrelsen har därför

- under 2011 fört en kontinuerlig dialog angående överlämningsstatus med Byggbolaget AB (BB), Sverigehuset AB (SH AB) m.fl. entreprenörer och besiktningsmän,
- medverkat i ett antal garantibesiktningar med besiktningsmannen, samtliga UE, BB och SVH,
- genomfört egna uppföljningar och kompletteringar av utförda besiktningar,
- omplacerat 3 månaderslån om ca 20 mkr hos SBAB till två korta bundna om 10 mkr vardera
- fullföljt/säkerställt ursprungligt SVH kontrakt vad avser lås, fläktsystem mm.
- förnyat och utvecklat avtalen med VFS (vidgad skötsel av yttre miljö) och KEAB (infört ett nytt avfallshanteringssystem), förlängt avtalet med SAPP (TV),
- med hjälp av HSB upprättat underhållsplan som grund för långsiktig effektiv drift och förvaltning,
- infordrat avtalsförslag för energioptimering från HSB i syfte att med garanti sänka energiförbrukningen,
- medverkat i exploatering av GA Barkassen.

### **Fastighetsbesiktning**

Garanti- och efterbesiktningar har skett både av lägenheter och gemensamma utrymmen. Vissa garantitider har också förlängts.

## **Verksamheter i övrigt**

- Under verksamhetsåret har fem (f å fyra) lägenhetsöverlåtelse skett.
- Föreningen har under 2011 momsregistrerats för skattskyldighet för uthyrning av verksamhetslokaler.
- Föreningen har sökt och beviljats bygglov för vind- och insynsskydd till balkonger.

Styrelsen har därutöver

- informerat medlemmarna med 10 medlemsbrev och 7 anslag,
- anordnat två informations- och städdagar med lättlunch,
- serverat glögg och pepparkaka i samband med första advent,
- genomfört månadsvis avläsning av elmätare som underlag för elräkningar, samt upprättat och följt upp förbrukningsstatistik för varje medlem,
- följt upp värme- och vattenförbrukningen,
- installerat en andra torktumlare, ny dammsugare och varmvatten till tvättmaskinerna,
- installerat GSM-lösning som komplement till garageportens fjärrkontroll,
- installerat hyllor och fler element i hyreslokalerna,
- genomgått utbildning i HSB:s regi,
- fört samtal med Lundbergshus och Sweco om kontorsbygget Barkassen 5,
- överklagat SBN:s beslut om förhandsbesked för Klöver angående Pinassen 2,
- medverkat i GA Trapporget styrelsearbete och förvaltning,
- med stöd av Reklamaktiv infört ny märkning av postboxar, anslagstavlor och lägenhetsdörrar,
- med stöd av "Utsmyckningsgruppen" arrangerat skeppsventiler med marina motiv samt mässingslogga i varje trapphus,
- med stöd av "Trädgårdsgruppen" förvaltats blommor och växthus samt omplanterat rosor i fyra styra krukor på innergården eftersom besiktningens anmärkning inte accepterades av BB,
- med stöd av "Flaggkommittén" flaggat på alla flaggdagar och andra bemärkelsedagar samt rest julgran till första advent,
- en "Trivselkommitté" har arrangerat uppskattade aktiviteter i form av bowlingkväll och stavgång med efterföljande kaffe i lusthuset.

## **Underhåll**

Löpande underhåll har utförts av Värmlands Fastighetsservice AB.

## **Underhållsplan**

Styrelsen har, av HSB, köpt tjänsten att upprätta och upprätthålla en underhållsplan, med ett fyrtio-årigt perspektiv, för fastigheten.

## **Avgifter och hyror**

Avgiften har varit oförändrad under 2011. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 772 kr/kvm

## **Förväntad framtida utveckling**

### **Framtida underhåll och kostnader**

Underhållsplanen kommer att styra det årliga behovet av reservering till framtida underhålls-åtgärder. Kommunala avgifter och taxor har stigit och fortsätter att stiga. Detta kommer att påverka föreningens framtida ekonomi.

### **Inglasning, insynsskydd och förvaringsförråd på takterrasserna**

Föreningen har på årsstämma uppdragit åt arbetsgrupper att bereda frågor om insynsskydd för ytterbalkonger, insynsskydd för markvåningarna, enskilda förvaringsförråd på takterrasserna samt att undersöka intresse för inglasning av balkonger.

### **Avgifter och hyror**

Budget för 2012 har fastställts och styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter.

Det statliga räntebidraget upphör 2011 och föreningen har därför fr.o.m. 2012 högre kostnader, vilket kan komma att påverka avgifterna fr.o.m. 2013.

Föreningen här nu momsredovisningspliktig. Lokalhyresgästerna betalar moms fr.o.m. 2011. Hyrorna följer KPI-index och justeras efterhand och årligen i januari månad.

Under de kommande tre åren är föreningen befriad från fastighetsavgift. Föreningen får därefter 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>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Nettoomsättning tkr	5055	4 660	5 078	2 665
Rörelseresultat tkr	2651	2 211	2 663	0
Resultat efter finansiella poster tkr	342	481	1 555	0
Balansomslutning tkr	157 927	157 886	157 773	165 850
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0,6	0,4	0

### **Förslag till resultatdisposition**

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 543 305,20
Årets överskott	<u>341 829,47</u>
	1 885 134,67

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	0,00
Reservering till fond för yttre underhåll enl budget	281 198,00
Balanseras i ny räkning	<u>1 603 936,67</u>
	1 885 134,67

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>2011-01-01</b>	<b>2010-01-01</b>
<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
	<b>Not.</b>		
Nettoomsättning	1	5 055 374,93	4 659 568,76
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	2	-1 956 657,83	-2 078 582,18
Fastighetskatt/fastighetsavgift		-24 840,00	0,00
Avskrivningar		-422 518,00	-370 000,00
		<u>-2 404 015,83</u>	<u>-2 448 582,18</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2 651 359,10</b>	<b>2 210 986,58</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 651 359,10</b>	<b>2 210 986,58</b>
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	83 286,37	12 878,83
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 392 816,00	-1 743 193,00
		<u>-2 309 529,63</u>	<u>-1 730 314,17</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>341 829,47</b>	<b>480 672,41</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>341 829,47</b>	<b>480 672,41</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Not.</b>		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	5		
Byggnader o mark		154 823 147,28	155 152 681,28
Inventarier		58 749,00	0,00
		<u>154 881 896,28</u>	<u>155 152 681,28</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>154 881 896,28</b>	<b>155 152 681,28</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	6	1 497,00	1 437,00
Övriga fordringar	7	295,00	298,00
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	8	130 813,03	95 114,64
		<u>132 605,03</u>	<u>96 849,64</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>	9	500 000,00	500 000,00
<u>Kassa och bank</u>	10	2 412 154,36	2 136 157,28
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 044 759,39</b>	<b>2 733 006,92</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>157 926 655,67</b>	<b>157 885 688,20</b>



<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</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	492 000,00	242 000,00
Upplåtelseavgifter	11 200 000,00	11 200 000,00
	88 178 280,00	87 928 280,00
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat	1 543 305,20	1 312 632,79
Årets resultat	341 829,47	480 672,41
	1 885 134,67	1 793 305,20
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 90 063 414,67</b>	<b>89 721 585,20</b>
<u>Skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	12 66 833 752,00	67 238 400,00
Leverantörsskulder	311 768,00	316 548,00
Skatteskulder	24 840,00	0,00
Övriga skulder	13 24 744,00	7 650,00
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	14 668 137,00	601 505,00
	67 863 241,00	68 164 103,00
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>157 926 655,67</b>	<b>157 885 688,20</b>
<b>Poster inom linjen</b>		
<u>Ställda panter</u>		
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev	68 088 600,00	68 088 600,00
Lämnade som säkerhet för skuld till kreditinstitut		
<u>Ansvarsförbindelser</u>	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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder t o m år 2013, därefter betalas halv fastighetsavgift under åren 2014-2018. Fastighetsskatt utgår med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Fastigheter

Fastigheten avskrivs enligt en 80-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och motsvarar 0,37 % på anskaffningsvärdet, planen sträcker sig fram till år 2083. Övriga om- och tillbyggnaders avskrivningsplaner lämnas upplysning om i not.

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde.

#### 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>2011</u>	<u>2010</u>
Styrelsearvode	71 500,00	43 800,00
Revisorsarvode	3 000,00	0,00
Sociala kostnader	18 535,00	9 654,00
<b>Summa</b>	<u>93 035,00</u>	<u>53 454,00</u>

Föreningen har inga anställda

### Not 1 Nettoomsättning

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Årsavgifter bostäder	4 585 332,00	4 585 533,00
Hyor	198 300,00	175 400,00
Avgiftsfri månad, bostäder	0,00	-382 111,00
Avgiftsfri månad, lokaler	-15 150,00	0,00
Elavgifter	276 409,00	299 980,00
Övriga intäkter	10 483,93	10 268,76
<b>Brutto</b>	<u>5 055 374,93</u>	<u>4 689 070,76</u>
Avgiftsbortfall bostäder	0,00	-2,00
Hysesbortfall lokaler	0,00	-29 500,00
<b>Summa</b>	<u>5 055 374,93</u>	<u>4 659 568,76</u>

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

<b>Not 2 Driftskostnader</b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2010</u></b>
Köpta tjänster	265 367,43	276 415,75
Reparationer	21 305,90	13 470,00
Uppvärmning	586 960,82	794 778,00
El	415 297,03	451 442,00
Vatten	132 731,05	123 303,00
Sophämtning	69 393,97	77 411,00
Övriga avgifter	183 452,33	110 947,87
Förvaltningskostnader *	140 323,44	141 004,24
Revisionsarvode Ernst & Young	7 705,36	7 500,00
Föreningsavgifter	5 840,00	5 840,00
Övrigt	128 280,50	76 470,32
	<u>1 956 657,83</u>	<u>2 078 582,18</u>

\* avser föreningens egna kostnader som telefon, arvoden mm

<b>Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	83 286,37	12 878,83
	<u>83 286,37</u>	<u>12 878,83</u>

<b>Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 497 901,00	1 925 601,00
Räntebidrag	-105 088,00	-183 904,00
Räntekostnader skattekonto	3,00	1 496,00
	<u>2 392 816,00</u>	<u>1 743 193,00</u>

<b>Not 5 Materiella anläggningstillgångar</b>		
Föreningen äger fastigheten Barkassen 14		
<u>Byggnader och mark</u>		
Ingående anskaffningsvärden	155 862 681,28	155 862 681,28
Årets investeringar	78 296,00	0,00
	<u>155 940 977,28</u>	<u>155 862 681,28</u>
Ingående avskrivningar	710 000,00	340 000,00
Årets avskrivningar	407 830,00	370 000,00
	<u>1 117 830,00</u>	<u>710 000,00</u>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	154 823 147,28	155 152 681,28
<b>varav byggnader</b>	106 873 147,28	107 202 681,28
<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 2011-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2010-12-31</b>
Byggnader	107 912 681	400 000	1 110 000	106 802 681	107 202 681
Cykelgarage, 2011	78 296	7 830	7 830	70 466	0
	<u>107 990 977</u>	<u>407 830</u>	<u>1 117 830</u>	<u>106 873 147</u>	<u>107 202 681</u>
Mark	47 950 000			47 950 000	47 950 000
	<u>155 940 977</u>	<u>407 830</u>	<u>1 117 830</u>	<u>154 823 147</u>	<u>155 152 681</u>

Avskrivning på byggnad har skett enligt 80 årig avskrivningsplan.

Avskrivning cykelgarage sker enligt planmässig avskrivning på 10 år.

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

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

<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>

<u>Inventarier</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Årets anskaffningar	73 437,00	0,00
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>73 437,00</u>	<u>0,00</u>
Årets avskrivningar	14 688,00	0,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>14 688,00</u>	<u>0,00</u>
<b>Utgående planenligt restvärde inventarier</b>	58 749,00	0,00

**Not 6 Avgifts- och hyresfordringar**

Kundfordringar	1 497,00	1 060,00
Avgiftsfordringar	0,00	377,00
	<u>1 497,00</u>	<u>1 437,00</u>

**Not 7 Övriga fordringar**

Skattekonto	295,00	298,00
	<u>295,00</u>	<u>298,00</u>

**Not 8 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter**

Försäkringspremie	11 939,19	11 740,64
Kabel-tv	17 976,85	18 081,00
Fastighetsskötsel	39 828,26	39 641,00
Bevakningskostnad	5 645,39	5 363,00
Porto	416,34	0,00
Sophämtning	23 337,00	0,00
Upplupen ränta fasträntekonto	22 913,00	4 964,00
Upplupet räntebidrag	8 757,00	15 325,00
	<u>130 813,03</u>	<u>95 114,64</u>

**Not 9 Kortfristiga placeringar**

	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>		
SBAB Placeringskonto	3,61%	2010-09-23 - 2015-09-28	500 000,00	500 000,00
			<u>500 000,00</u>	<u>500 000,00</u>

**Not 10 Kassa och bank**

Handkassa	0,00	7 856,00
SBAB	1 305 683,34	754 030,83
Swedbank Penningmarknadskonto	1 106 471,02	1 374 270,45
	<u>2 412 154,36</u>	<u>2 136 157,28</u>

**Not 11 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 BF	76 486 280	11 200 000	242 000	1 312 632,79	480 672,41
Resultatdisp. enl. stämmobeslut		0	250 000	230 672,41	-480 672,41
Årets resultat					341 829,47
Belopp vid årets utgång	<u>76 486 280</u>	<u>11 200 000</u>	<u>492 000</u>	<u>1 543 305,20</u>	<u>341 829,47</u>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
SBAB	4,35%	2009-12-28 - 2016-10-11	19 460 000,00	19 830 000,00
SBAB	3,88%	2009-12-28 - 2014-10-09	6 000 000,00	6 000 000,00
SBAB	3,15%	2011-12-28 - 2013-12-04	9 455 352,00	19 490 000,00
SBAB	2,86%	2010-06-22 - 2013-05-15	15 918 400,00	15 918 400,00
SBAB	4,22%	2010-06-22 - 2018-05-15	6 000 000,00	6 000 000,00
SBAB	4,33%	2011-06-28 - 2015-05-28	10 000 000,00	0,00
			<u>66 833 752,00</u>	<u>67 238 400,00</u>

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas skulden till kreditgivare om 5 år uppgå till 64 811 tkr.  
 Amorteringar under 2012 kommer att ske med 405 tkr.


**Not 13 Övriga skulder**

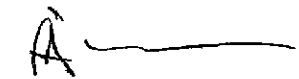
Källskatt	15 850,00	7 650,00
Mervärdesskatt	7 824,00	0,00
Skuld fd medlem	1 070,00	0,00
	<u>24 744,00</u>	<u>7 650,00</u>

**Not 14 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter**

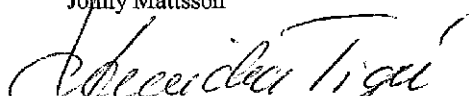
Förskottsbetalda avgifter och hyror	435 775,00	396 043,00
Räntor	210 718,00	192 613,00
Sociala avgifter	11 644,00	4 849,00
Revisionsarvode Ernst & Young	8 000,00	8 000,00
Revisionsarvode, förtroendevald	2 000,00	0,00
	<u>668 137,00</u>	<u>601 505,00</u>

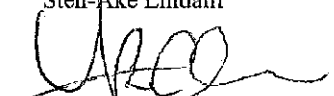
Karlstad den 4 april 2012

  
 Jonny Mattsson

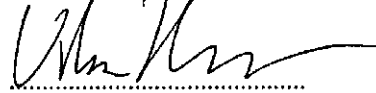
  
 Sten-Ake Lindahl

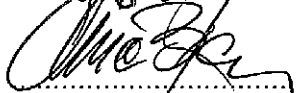
  
 Marie Henriksson

  
 Annicka Tigér

  
 Joachim Carlsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 10 april 2012

  
 Urban Johansson  
 Ernst & Young

  
 Nisse Borg  
 föreningsvald revisor

## **Revisionsberättelse**

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad**

Organisationsnummer 769614-5825

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har reviderat årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad** för år 2011.

### *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 den 31 december 2011 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 år 2011.

#### *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 revisions sed 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.

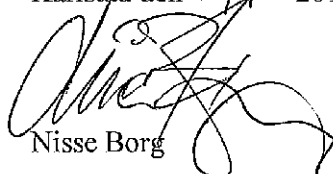
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad den 10/4-2012



Nisse Borg

Av föreningen vald revisor



Urban Johansson

Ernst & Young

# 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.





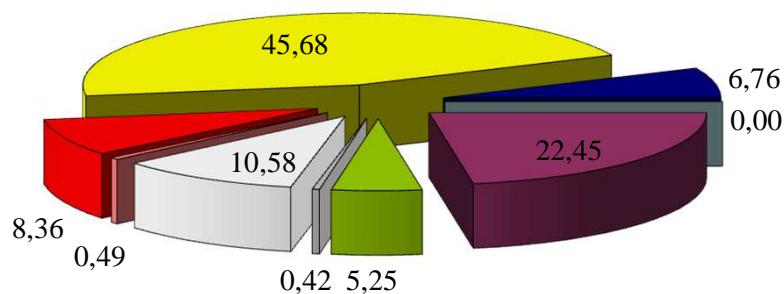
## Brf Inre Hamnen i Karlstad

Skulder till kreditinstitut 10 933 kr/m<sup>2</sup>

Likvida medel 476 kr/m<sup>2</sup>

Kostnader			Procentuell fördelning	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Underhåll	0	0	0,00	0,00
Va,el o värme	1 134 989	1 369 523	22,45	29,39
Köpta tjänster	265 367	276 416	5,25	5,93
Reparationer	21 306	13 470	0,42	0,29
Övr driftkostn	534 996	419 173	10,58	9,00
Fastighetsskatt/avgift	24 840	0	0,49	0,00
Avskrivning	422 518	370 000	8,36	7,94
Kapitalkostn	2 309 530	1 730 314	45,68	37,13
Årets resultat	341 829	480 672	6,76	10,32
<b>TOTALT</b>	<b>5 055 375</b>	<b>4 659 569</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         |