

Årsredovisning
för
Brf Inre Hamnen i Karlstad
769614-5825
Räkenskapsåret
2008

Jana Johansson
Ordförande

Brf Inre Hamen i Karlstad
769614-5825

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under tiden 2008-01-01 – 2008-12-31.

Föreningen har bildats vid konstituerande möte 2006-05-10 och registrerats hos Bolagsverket 2006-06-07.

Verksamhet

Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom, att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Jonny Mattsson
Kristina Andersson
Joachim Carlsson
Jan Hellström
Marie Henriksson

Suppleanter

Alex Aleksic
Sven Pettersson

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening. Fullmakt att teckna föreningen finns för Sverigehuset i Gbg AB.

Revisor

Revisor har under året varit:

Ordinarie

Hans Johansson

Revisorsuppleant

Nils Borg



Brf Inre Hamnen i Karlstad
769614-5825

Fastighet

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

På fastigheten finns 65 st bostadslägenheter belägna 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 uthyrningsbara lokaler i fastigheten.

Sammanlagd boarea är ca 5 937 kvm.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Med Byggbolaget i Värmland AB har 2006-10-12 träffats entreprenaduppgörelse avseende byggnation av 65 st lägenheter i tre huskroppar inklusive förråd, soprum och garage på fastigheten Barkassen 14 i Karlstads kommun.

Sverigehuset i Göteborg AB har åtagit sig att svara för föreningens verksamhet fram till 2009-03-31. Den ekonomiska planen utvisar att skulderna vid föreningens övertag av den ekonomiska förvaltningen ej skall överstiga 68 088 629 kronor.

Föreningens bokföring samt avisering av månadsavgifter har utförts av Sverigehuset i Gbg AB.

Styrelse och personal

Föreningen har ingen anställd personal.

Styrelsearvoden har utgått under året med 54 389 kr inkl sociala avgifter, och är utbetalda i januari 2009.

Dispositionsförslag

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

Junia JH AO
OH

Brf Inre Hamnen i Karlstad
769614-5825

		2008-01-01 2008-12-31	2006-11-01 2007-12-31
Resultaträkning			
	Not		
Medlemsavgifter		2 476 842	0
Hysesintäkter		21 750	0
Fakturerade kostnader		166 545	15 000
		2 665 137	15 000
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	5	- 975 327	- 0
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		252 677	1 833
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 1 942 487	- 16 833
Resultat efter finansiella poster		0	0
Årets resultat		0	0

Jura JH AC
OHK 4

Brf Inre Hamnen i Karlstad
769612-3020

Balansräkning 2008-12-31

Tillgångar

	Not	2008-12-31	2007-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	1	164 244 968	141 905 893
Summa anläggningstillgångar		164 244 968	141 905 893
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Interimsfordringar		248 412	0
Kassa och bank		1 356 846	2 541 083
Summa omsättningstillgångar		1 605 258	2 541 083
Summa tillgångar		165 850 226	144 446 976

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		- 86 416 881	- 2 525 000
Summa bundet eget kapital		- 86 416 881	- 2 525 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		0	0
Summa fritt eget kapital		0	0
Summa eget kapital		- 86 416 881	- 2 525 000

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		- 76 000 000	- 127 469 090
-----------------------------	--	--------------	---------------

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder		- 2 382 287	- 8 950 000
Skatteskulder		- 173 600	- 0
Leverantörsskulder		- 247 422	- 5 000 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		- 630 036	- 502 886

Summa eget kapital och skulder		- 165 850 226	- 144 446 976
---------------------------------------	--	----------------------	----------------------

Handwritten signatures and initials:
Juc JH, [Signature], [Signature] 5

Tilläggsupplysningar

Redovisnings-och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

1 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar kommer att skrivas av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 1 %

Inga avskrivningar har skett under 2008.

2 Byggnader och mark	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp byggnader	116 294 968	93 955 893
Inköp mark	47 950 000	47 950 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 244 968	141 905 893
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 0	- 0
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 0	- 0
Utgående redovisat värde	164 244 968	141 950 893

Juha JH
OH

Brf Inre Hamnen i Karlstad
769614-5825

3 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Bundna fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Ökning av insatskapital	83 891 881			- 0
Årets resultat				- 0
Belopp vid årets utgång	86 416 881			

4 Långfristiga skulder

	2008-12-31	2007-12-31
Byggekreditiv Swedbank	<u>76 000 000</u>	<u>127 469 090</u>
Summa	76 000 000	127 469 090

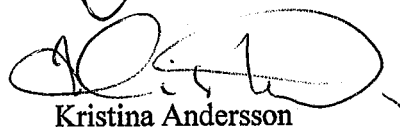
5 Externa kostnader

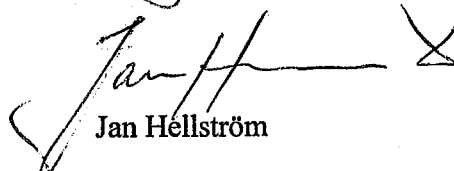
	2008-12-31
El och nätavgifter	213 214
Fjärrvärme	404 352
Sophämtning, renhållning, vatten och avlopp	132 883
Fastighetskötsel, TV-avgift, porttelefon	141 696
Övriga fastighetskostnader, förbrukningsinventarier, inredning gästrum m m	34 439
Revisionsarvoden, försäkringspremie, bankkostnader	<u>48 743</u>
Summa	975 327

Karlstad den 2009-04-27


Jonny Mattsson


Joachim Carlsson

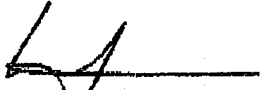

Kristina Andersson


Jan Hellström


Marie Henriksson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den *28 april 2009.*



Hans Johansson
Aukt Redovisningskonsult



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Inre Hamnen i Karlstad
Org nr: 769614-5825

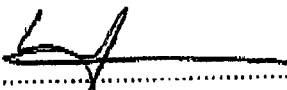
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen, Inre Hamnen i Karlstad för verksamhetsåret 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision

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

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lag om ekonomiska föreningar och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2008.

Frillesås den 28 april 2009


.....
Hans Johansson, Aukt Redovisningskonsult
Löftadalens Ekonomiservice AB
Box 162
430 30 Frillesås
Tfn: 0340-65 78 35
e-mail: hans.johansson@lofta-ek.se

Styrelsens Verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2008

Sverigehuset AB lämnar i årsredovisningen en Förvaltningsberättelse. Styrelsen kompletterar i denna Verksamhetsberättelse med en redovisning av sina aktiviteter under 2008.

Föreningen bildades och leddes av Sverigehuset AB (SH AB) under 2007. SH AB har också svarat för förvaltningen fram till 2009-03-31 då byggkreditivet tills vidare placerades i Swedbank Hypotek AB som ett "rörligt lån".
Nuvarande styrelse, valberedning och revisorer valdes av årsmötet 2008-05-15.

Styrelsens sammansättning enligt nedan beslutades på ett konstituerande styrelsemöte 2008-05-28. Övrigt beslutades av årsmötet.

Ordförande: Jonny Mattsson

Vice ordförande: Jan Hellström

Sekreterare: Kristina Andersson

Kassör: Joachim Carlsson

Systemansvarig: Marie Henriksson

Suppleanter: Sven Pettersson och Alex Aleksic

Revisor: Hans Johansson

Revisor suppleant: Nisse Borg

Valberedning: Magnus Skoglund (sammankallande), Terje Holt, Göran Enqvist.

Föreningen har, utöver årsmötet, haft två extra medlemsmöten. 02-08 för att informera om läget inför inflyttning och 11-25 för att informera om läget efter besiktningar, om förenings- och medlemslån samt för att besluta om styrelsearvode.

Styrelsen har under 2008

– förberett övertagande av förvaltningen från SH AB enligt nedan och bla upprättat expedition och diarie.

– organiserat gårdsmöte i augusti och inbjudit till gran och glögg i december med cirka 50 deltagare vid varje tillfälle.

– informerat i fem Medlemsbrev, med olika anslag och övriga medlemskontakter

– genomfört 12 protokollförda styrelse och arbetsmöten.

– tagit över och organiserat nyckel- och kodsystäm samt genomfört kodbyten och nyckeldistribution.

Handwritten signatures:
Magnus Skoglund, Terje Holt, Göran Enqvist

- genomfört månadsvis avläsning av elmätare som underlag för elräkningar, samt upprättat och följt upp förbrukningsstatistik för medlemmarna.
 - iordningställt gästrum, källarrum för styrelsen, hobby och förvaringslokal samt verkat för engagemang från övriga medlemmar i gemensamhetsfrågor.
 - fört en kontinuerlig dialog med Byggbolaget AB (BB) och SH AB under arbetets framskridande samt medverkat i och följt upp besiktningar, felhantering och initierat om- och efterbesiktningar.
 - genomfört en utbildningsdag med Alf Johansson i fastighetsekonomi och värdering
 - genomfört förhandlingar med Telia, Riksbyggen, HSB, Vänerfastighet AB, Värmlands Fastighetsservice AB (VFS), Karlstad Energi AB (KEAB) och träffat avtal med VFS och HSB.
 - medverkat i bildandet av Gemensamhetsanläggningar (GA) Pinassen 2 (torget), Barkassen 5 (utanför c-huset), och inlett samtal om ny GA med Helmia och kommunen (utanför A-huset).
 - samverkat med kommunen och Klövern angående Pinassen, med Tullen som grannförening och med Helmia angående deras byggnation och anmälda störningar.
 - samverkat med Stadsnät och Svesat angående fiberanslutning av bredband, telefoni, kabel TV, porttelefon och med Kone angående larm till hissar.
 - samverkat med samtliga Underentreprenörer (UE) angående fel och brister.
 - tagit över kontrakt och kontakter från SH AB med våra hyresgäster Robbans Trafikskola och Inre Hamnens Närbutik, samt uppsägning från närbutiken.
 - påbörjat övertagande av anläggningar och dokument från SH AB och BB AB.
- Styrelsen och SH AB undersöker på föreningens uppdrag möjligheten att upprätta medlemslån i stället för föreningslån

Karlstad som ovan.


Jonny Mattsson


Jan Hellström


Marie Henriksson


Kristina Andersson


Joachim Carlsson