

Brf Pinassen i Karlstad
Org nr 769614-6229

Årsredovisning för räkenskapsåret 2009

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.



Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Barkassen 16 i Karlstads kommun består av två flerbostadshus i fem våningar med totalt 34 bostadsrätter, 34 invändiga parkeringsplatser i garage samt två lokaler. Den nyproduktion av ovanstående byggnader som påbörjades 2008 har under räkenskapsåret färdigställts. Entreprenör har varit Peab Sverige AB.

Lägenhetsfördelning:

16 st 3 rum och kök

15 st 4 rum och kök

3 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 3 540 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Värmlands Fastighetsservice om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Föreningens lokaler

Föreningen äger 2 st lokaler på totalt 128,5 m². Dessa är uthyrda till Peab Sverige AB.

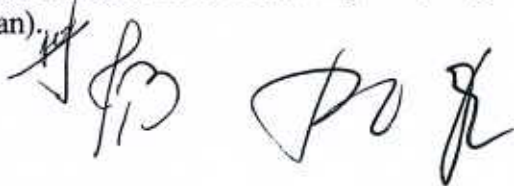
Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 49 medlemmar.

4 st bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång ej undertecknade med upplåtelseavtal. Under året har inga överlåtelser skett. *Peab har köpt återstående två lägenheter.*

Gemensamma lokaler

I fastigheten finns det ett övernattningsrum, en gemensamhetslokal, en grovtvättstuga i plan 0 (garageplan).



Gemensamhetsanläggning

Fastigheten innehar en andel på för närvarande 19/257 i gemensamhetsanläggningen Karlstad Pinassen GA:1. Gemensamhetsanläggningen innefattar torgplats och p-platser för besökande till Barkassen-området.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Styrelsen har under året upprättat ekonomisk plan. Denna har granskats av Gar-Bo AB. Bolagsverket lämnade tillstånd att upprätta bostadsrätt den 13 juli 2009.

För tiden fram till slutbesiktningstiden september stod Peab Sverige AB för föreningens samtliga intäkter och kostnader.

Avräkningsdag med Peab Sverige AB var den 1 oktober 2009.

Övernattningsrum och föreningslokal har iordningsställt under hösten av medlemmarna.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2009-06-05 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Pehr-Olof Olofsson	Ledamot	Ordförande
Peter Bellevik	Ledamot	
Håkan Berndtson	Ledamot	
Nils Staffansson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Anders E Hallgren	Ordinarie
Göran Aronsson	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-06-12.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2009-12-31	Amortering år 2009
Swedbank AB	3,90%	2014-10-24	11 732 000	0
Swedbank AB	3,48%	2013-10-25	11 500 000	0
Swedbank AB	2,18%	2011-11-25	11 500 000	0

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift är 757 kr per m². I årsavgiften är avgiften för garageplatsen inräknad.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2009. Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt blev fastigheten helt befriad från fastighetsavgift fr.o.m. 2010-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år. Fr.o.m 2020 blir fastigheten beskattad med full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler kommer att debiteras på hyresavier.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	214 845
att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	-12 580
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	202 265

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs

202 265

202 265



Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



Resultaträkning	Not	2009	2008
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostäder		670 749	-
Eldebitering		25 958	-
Hysesintäkter		47 500	-
		<u> </u>	<u> </u>
Summa nettoomsättning		744 207	0
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Arvode för teknisk förvaltning		-21 250	-
Reparation/inredning/Värmservice		-41 751	-
El		-78 269	-
Värme		-135 638	-
Vatten och avlopp		-3 405	-
Renhållning		-15 500	-
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrättsförsäkring		-4 629	-
Digital-TV		-28 170	-
Övriga driftskostnader		-62	-
Administrationsomkostnader		-739	-
		<u> </u>	<u> </u>
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-329 413	0
Övriga kostnader			
Revisionsarvode		-8 000	-
Arvode för ekonomisk förvaltning		-20 362	-
		<u> </u>	<u> </u>
Summa övriga externa kostnader		-28 362	0
Avskrivning	1	-21 750	-
		<u> </u>	<u> </u>
		-50 112	0
Resultat före finansiella poster		364 682	0
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader för fastighetslån		-149 837	-
		<u> </u>	<u> </u>
Summa resultat från finansiella investeringar		-149 837	0
Resultat efter finansiella poster		214 845	0
		<u> </u>	<u> </u>
Årets vinst		214 845	0

Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and initials 'PO' on the right, positioned below the financial table.

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	1	82 849 962	-
Pågående nyanläggning	1, 2	-	45 710 000
Mark	1	17 292 000	17 292 000
		<u>100 141 962</u>	<u>63 002 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>100 141 962</u>	<u>63 002 000</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	230 832	-
Momsfordran		793 288	-
Övriga kortfristiga fordringar		11 234	-
		<u>1 035 354</u>	<u>0</u>
Bank		5 008 300	3 013 690
Summa omsättningstillgångar		<u>6 043 654</u>	<u>3 013 690</u>
Summa tillgångar		<u>106 185 616</u>	<u>66 015 690</u>

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		56 660 000	-
<u>Fritt eget kapital</u>			
Årets vinst		214 845	-
Summa eget kapital		<u>56 874 845</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		13 889 000	34 732 000
Inteckningslån		34 732 000	-
Summa långfristiga skulder		<u>48 621 000</u>	<u>34 732 000</u>
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		-	22 270 000
Förskott från kunder		274 240	2 907 500
Leverantörsskulder		-	6 000 000
Skatteskulder		67 096	-
Övriga kortfristiga skulder		3 750	106 190
Förskottsbetalda avgifter		210 438	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	134 247	-
Summa kortfristiga skulder		<u>689 771</u>	<u>31 283 690</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>106 185 616</u>	<u>66 015 690</u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		34 732 000	34 732 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



 Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Inkomstskatt

Från och med räkenskapsåret 2007 har reglerna om schablonbeskattning tagits bort. Beskattning sker endast för intäkter och kostnader som ligger utanför föreningens fastighetsförvaltning.

Avskrivningar på föreningens fastighet görs i enlighet med ekonomisk plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.



Noter

Not 1 Byggnader och mark

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 292 000	-
Nyanskaffningar	-	17 292 000
Omklassificeringar	82 871 712	-
	<u>100 163 712</u>	<u>17 292 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
Årets avskrivningar	-21 750	-
	<u>-21 750</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>100 141 962</u>	<u>17 292 000</u>
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	17 292 000	17 292 000
Redovisat restvärde vid periodens utgång	17 292 000	17 292 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 028 000	-
Taxeringsvärde mark	5 746 000	5 800 000
	<u>16 774 000</u>	<u>5 800 000</u>

Not 2 Pågående nyanläggning

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 710 000	-
Investeringar	37 161 712	45 710 000
Omklassificering	-82 871 712	-
	<u>0</u>	<u>45 710 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	45 710 000
	<u>0</u>	<u>45 710 000</u>
Utgående restvärde enligt plan	0	45 710 000

[Handwritten signatures and initials]

Not 3 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	13 886	-
Fastighetsskötsel	21 250	-
Årsavgifter och hyror	69 703	-
Årsavgifter Peab t o m tillträdesdag	125 993	-
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>230 832</u>	<u>0</u>

Not 4 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2008-12-31	-	-	-	-
Inbetalda insatser	56 660 000	-	-	-
Årets resultat	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<u>214 845</u>
Eget kapital 2009-12-31	56 660 000	0	0	214 845


[Handwritten signatures and initials]

Not 5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

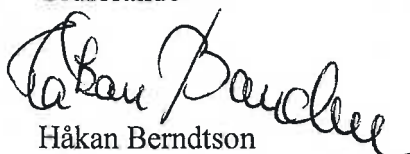
	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Upplupna räntor	31 137	-
Revision	8 000	-
Möbler	24 586	-
El	48 328	-
Renhållning	978	-
Vänerförvaltning	10 156	-
Värmservice	11 062	-
Summa	<u>134 247</u>	<u>0</u>

Karlstad 2010-03-29

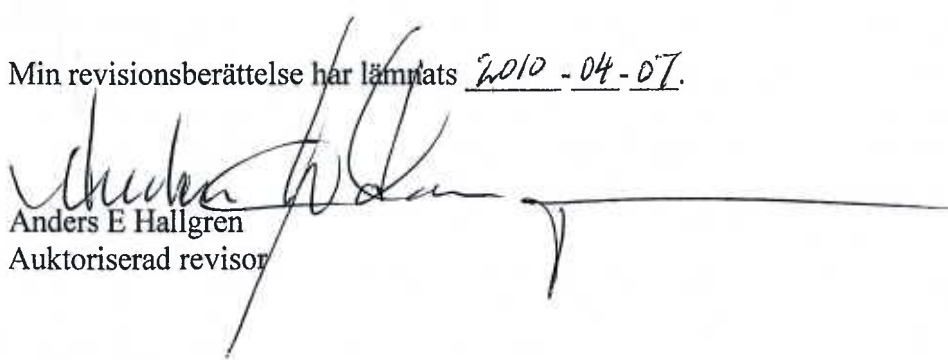



Pehr-Olof Olofsson
Ordförande

Peter Bellevik
Ledamot


Håkan Berndtson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2010-04-07.


Anders E Hallgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Pinassen i Karlstad

Org nr 769614-6229


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

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad 2010-04-07


Anders E Hallgren
Auktoriserad revisor

