



Foto; Anneli Victorén

ÅRSREDOVISNING 2018

Bostadsrättsförening Inre Hamnen i Karlstad



ÅRSREDOVISNING 2018

Bostadsrättsförening 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.



ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Inre Hamnen i Karlstad

Org nr 769614-5825

2018-01-01 – 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten : Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och bildades 7 juni 2006 av Sverige AB (SH AB). Föreningen äger en fastighet i Karlstad, Barkassen 14, som stod färdigställd år 2008. Fastigheten är ritad av ABAKO arkitekter Göteborg och ligger på Gustaf Lovéns gata 8-20. 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. Den sammanlagda boarean uppgår till 5 937 m². Förråd och bilupställningsplatser finns i källarplanet till samtliga lägenheter. Därutöver tre uthyrningsbara mc-platser. Det finns även två uthyrningbara lokaler i fastigheten om totalt 176 m². Våra hyresgäster var under 2018 frisersalongen Cut and Drive och Aurora Kapitalrådgivning i Karlstad AB.

Föreningen innehar andelar i gemensamhetsanläggningarna Barkassen GA4 (50%), Pinassen GA2 (13,1%) och Barkassen GA2 (50%). Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar : Föreningen har under 2018 antagit nya normalstadgar enligt mallen *Bostadsrätternas Mönsterstadgar för bostadsrättsföreningar*. Som komplement finns därtill av föreningen antagna Trivselregler, Policy och specialregler. Samtliga finns publicerade på föreningens hemsida, www.inrehamnen.se.

Föreningsstämma mm : Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2018. Föreningen har därutöver haft tre extra medlemsinformationer i samband med städdagarna och julgranständningen. Styrelsen har genomfört 8 st protokollförda styrelse- och arbetsmöten och därutöver 2 st arbetsmöten med minnesanteckningar efter städdagar.

Styrelse : Styrelsen valdes av årsstämmorna 2017-05-30 och 2018-05-22. Styrelsens sammansättning beslutades på konstituerande styrelsemöte 2018-05-23.

Jonny Mattsson	ordförande	
Marie Henriksson	systemansvarig	i tur att avgå
Lars Fornell	underhållsansvarig	
Annicka Tigér	sekreterare	i tur att avgå
Helena Nilsson	kassör	
Jörgen Warg	suppleant	i tur att avgå
Stefan Persson	suppleant	

Firmatecknare : Föreningens firma har tecknats av styrelsen eller två styrelsemedlemmar i förening. (Ordförande och ytterligare en styrelsemedlem).

Valberedning : Valberedningen har bestått av Gunilla Jansson (sammankallande), Sven Peterson och Berndt Johansson .

Valberedningens samtliga ledamöter är i tur att avgå.

Revisorer : Revisor har varit Urban Johansson, We Audit AB. Förtroendevald revisor Walther Jansson och revisorsuppleant Gustav Berner. Revisorerna är i tur att avgå.

Förvaltning : Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland och i den tekniska förvaltningen av Värmlands Fastighetsservice (VFS). Styrelsen har tecknat serviceavtal med Kiwa Inspecta, Torverk, Certego, Kone, Preconal, Securitas, Protan samt ett energioptimeringsavtal med HSB.

Försäkring : Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar där även bostadsrättsförsäkring ingår för alla medlemmar.



Väsentliga avtal : Föreningen har avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning och energioptimering
Värmlands fastighetservice	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och sophantering
Karlstads Kommun	Vatten
Karlstads El- och Stadsnät AB	El och bredband
Sappa	TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Certego, Bahnhof och Telia	Bricklåssystem, port- och hisstelefoner

Tidigare års större underhåll: Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Cykelgarage, nybyggnad	2011
Kompletterande belysning B-husets gavlar	2012
Spolning av samtliga lägenheters köksavlopp	2013
OVK	2014
Ny fast utomhusbelysning utanför B-huset	2015
Ombyggnad av tätskikten på tak- och markterasser	2016-2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens viktigaste uppgift har varit att i ett fortsatt garanti- och efterbesiktningsarbete säkerställa fastighetens status och att den efter överlämnandet från SHAB kvarstår i ett så gott skick som möjligt samt att därutöver skapa förutsättningar för god ekonomi, bra framtida drift och underhåll samt gott renommé.

Styrelsen har under 2018:

- fört en fortsatt dialog angående överlämningsstatus med Consto AB, m.fl. entreprenörer och besiktningsmän ur WSP.
- med stöd av WSP och Consto AB genomfört omfattande åtgärder mot fuktinträngning och översvämningsskydd på samtliga mark- och takterasser.
- genomfört egna uppföljningar och kompletteringar av utförda el-, tele-, TV-anläggningar med stöd av Swegy Norden AB.
- omplacerat ett lån, 6 mkr till rörligt samt extraamorterat 2 mkr.
- förlängt avtalen med Certego, Kone (hissar), Karlstad energi (värme), Länsförsäkringar, Preconal, Securitas och Torverk samt tecknat nytt avtal med Protan avseende takunderhåll.
- installerat två klimatanläggningar, en i vardera av uthyrningslokalerna. Totalt belopp 120 349 kr som har aktiverats som installationer och skrivs av på 15 år.

Besiktningsmannens avslutande efterbesiktning är uppskjuten av Consto AB då ett antal garantiåtgärder och säkerhetsåtgärder på takterrasserna ännu ej är utförda. Besiktning av räckesarbetet och åtgärder mot fukt har genomförts under 2018. Egenkontroll har skett av gemensamma utrymmen liksom inventering av föreningens utrustning och inventarier. Fastighetens egenkontroll av lägenheter är utförd och rapporterad av medlemmarna.

Styrelsen har därutöver

- anordnat två informations- och städdagar med lätt lunch.
- informerat samtliga medlemmar i 5 medlemsbrev, 3 anslag och ca 70 medlemsmail.
- ordnat julgran, 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.
- med stöd av HSB följt upp och analyserat el-, värme- och vattenförbrukningen.
- genomgått utbildning i HSB och BR regi.
- medverkat i Pinassen GA2, Barkassen GA4 och GA2 styrelsearbete och förvaltning.
- genom Flagghemkommittén flaggat på alla flaggdagar och andra bemärkelsedagar.



Underhållsplanen styr det årliga behovet av avsättning till framtida underhållsåtgärder. Minsta årliga avsättning till framtida underhåll är enligt föreningens stadgar 0,3% av taxeringsvärdet, vilket år 2018 motsvarar 389 090 kr. Enligt stadgarna kan denna reservering till yttre fond även ske enligt upprättad underhållsplan.

Styrelsens strategi är, efter samråd med revisor och bank, dels att avsätta medel i underhållsfonden för de närmaste cirka 20 årens löpande behov dels att skapa erforderligt låneutrymme för de långsiktiga behoven genom amorteringar.

Kommunala avgifter och taxor fortsätter att stiga. Vissa avtalsbaserade kostnader är kopplade till olika prisindex, vilket styr ev. kostnadsökningar. Andra följer av kommunens politiska beslut. Detta kommer att påverka föreningens framtida ekonomi. Inför 2019 är enligt underhållsplanen åtgärder för 132 tkr planerade.

Föreningen erhöll 2012 bygglov för takförråd. Alla kostnader för detta har fakturerats de medlemmar som valt att delta i projektet. Föreningen beslutade 2015 om inglasning av yttersidans balkonger. Samtliga inglasningar är slutförda under 2018. Arbetet har kraftigt försenats på grund av Constos arbete på takterasserna.

Föreningen får fr o m 2014 betala 50% av fastighetsavgiften i fem år. Från 2019 utgår hel fastighetsavgift.

Reparationer: Under 2018 har omfattande garantiarbeten utförts på tak- och markterasserna samt vissa garantiåtgärder i Elinstallationer.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan med fyrtioårigt perspektiv som är upprättad med stöd av HSB och reviderades 2018-11-19.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2048 till en kostnad av 9 724 tkr i 2018 års penningvärde.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 758 kr/m². Styrelsen har beslutat om en sänkning av årsavgifterna med 2,5 % för lägenheter för år 2019. Månadsavgiften innefattar kostnad för värme, vatten och kabel-tv. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållselen och garageplats, som höjdes med 25 kr/mån fr o m 2019-01-01. Hyresgästernas hyror uppräknas med avtalat index.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 57 525 352 kr. Under året har föreningen amorterat 2 520 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 23 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 7 st (3 st) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var antalet röstberättigade medlemmar 65 st.

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	5 274	5 332	5 350	5 382
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 336	1 271	850	721
Soliditet, %	62%	61%	60%	59%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	758	758	758	758
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	9 410	9 823	10 071	10 320
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	336	351	348	332



Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	76 486 280	11 200 000	2 557 533	1 968 715	1 270 904
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				1 270 904	-1 270 904
Avsättning framtida underhåll enligt plan, stadgar			390 000	-390 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-14 786	14 786	
Årets resultat					1 336 219
Belopp vid årets utgång	76 486 280	11 200 000	2 932 747	2 864 405	1 336 219

Resultatdisposition

Från och med 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Detta innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år det avser.

Balanserat resultat	3 239 619
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	14 786
Avsättning till underhållsfonden enligt föreningens stadgar	-390 000
Årets resultat	1 336 219
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	4 200 624

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Extra avsättning till underhållsfonden	0
Balanserat resultat överföres i ny räkning	4 200 624

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



Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 274 168	5 331 722
Övriga rörelseintäkter	Not 3	117 888	227 781
Summa rörelseintäkter		5 392 056	5 559 503
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 891 383	-2 005 738
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 501	-323 665
Personalkostnader och arvode	Not 6	-162 857	-137 692
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-978 703	-970 680
Summa rörelsekostnader		-3 259 444	-3 437 775
Rörelseresultat		2 132 612	2 121 728
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 791	9 436
Räntekostnader och liknande resultatposter		-806 185	-860 260
Summa finansiella poster		-796 394	-850 824
Resultat efter finansiella poster		1 336 219	1 270 904
Resultat före skatt		1 336 219	1 270 904
Årets resultat		1 336 219	1 270 904



Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	149 064 102	150 034 782
Inventarier och installationer	Not 9	112 326	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>149 176 428</u>	<u>150 034 782</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>149 176 428</u>	<u>150 034 782</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		3 844	21 400
Övriga fordringar	Not 10	61 120	59 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	147 998	180 294
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>212 962</u>	<u>261 055</u>

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	4 146 522	4 379 039
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>4 146 522</u>	<u>4 379 039</u>

Summa omsättningstillgångar

<u>4 359 484</u>	<u>4 640 094</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>153 535 912</u>	<u>154 674 876</u>
--------------------	--------------------



Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	87 686 280	87 686 280
Fond för yttre underhåll	2 932 747	2 557 533
Summa bundet eget kapital	90 619 027	90 243 813

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 864 405	1 968 715
Årets resultat	1 336 219	1 270 904
Summa fritt eget kapital	4 200 624	3 239 619

Summa eget kapital

94 819 651	93 483 432
-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	57 005 352	59 525 352
Summa långfristiga skulder		57 005 352	59 525 352

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		520 000	520 000
Leverantörsskulder		431 395	409 492
Skatteskulder		120 098	117 887
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	11 724	23 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	627 692	595 523
Summa kortfristiga skulder		1 710 909	1 666 092

Summa skulder

58 716 261	61 191 444
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

153 535 912	154 674 876
--------------------	--------------------



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 116 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 105 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,9 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på inventarier och installationer sker med 15-20 % på anskaffningskostnaden.

27 070 tkr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31, förutom den del som amorteras under 2019 som redovisas som kortfristig del.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs till lägst 0,3% av taxeringsvärdet men kan också baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 500 096	4 500 096
	Hysesintäkt lokaler	211 424	207 834
	Hysesintäkt garage och bilplatser	370 200	374 000
	Hysesintäkt övrigt	21 400	10 000
	Hysesrabatter	-57 592	-6 418
	Årsavgift konsumtionsavgift el	212 143	240 386
	Övriga intäkter i verksamheten	1 800	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 516	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 181	5 824
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	0
		5 274 168	5 331 722
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt, del Byggbolaget/Consto Väst AB	117 888	227 781
		117 888	227 781
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-61 293	-178 374
	Sotning	0	-4 690
	El	-327 731	-365 523
	Uppvärmning	-607 329	-575 760
	Vatten	-151 778	-148 720
	Renhållning	-80 285	-90 719
	Bevakningskostnader	-34 096	-31 176
	TV, bredband, iptelefoni	-92 374	-88 110
	Serviceavtal	-123 612	-119 216
	Hissar serviceavtal & besiktning	-7 864	-6 490
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-245 020	-222 910
	Försäkringar	-45 703	-43 626
	Fastighetsskatt	-60 423	-59 707
	Periodiskt underhåll	-14 786	-16 774
	Övriga driftskostnader	-39 089	-53 943
		-1 891 383	-2 005 738
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll huskropp utvändigt	-14 786	-16 774
		-14 786	-16 774
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-11 000	-10 695
	Förvaltningskostnader	-121 958	-115 245
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 294	-7 296
	Föreningsverksamhet	-19 952	-5 948
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-17 852	-21 954
	Konsulter	-37 348	-151 678
	Förbrukningsinventarier	-699	-4 584
	Stämma och styrelse	-7 398	-6 263
		-226 501	-323 665
Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-126 000	-98 500
	Övriga arvoden	-8 000	-10 064
	Övriga personalkostnader	-63	-290
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-25 794	-25 838
		-162 857	-137 692
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-970 680	-970 680
	Installationer	-8 023	0
		-978 703	-970 680



Not 8		Byggnader och mark		2018-12-31	2017-12-31	
Ackumulerade anskaffningsvärden						
Ingående anskaffningsvärde byggnader				107 990 977	107 990 977	
Ingående anskaffningsvärde mark				47 950 000	47 950 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				155 940 977	155 940 977	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan						
Ingående avskrivningar byggnader				-5 906 195	-4 935 515	
Årets avskrivningar byggnader				-970 680	-970 680	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-6 876 875	-5 906 195	
Utgående bokfört värde				149 064 102	150 034 782	
Bokförda värden byggnader				101 114 102	102 084 782	
Bokförda värden mark				47 950 000	47 950 000	
Fastighetsbeteckning:						
Taxeringsvärde		Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		2008	82 000 000	46 000 000	128 000 000	128 000 000
Lokaler			1 419 000	278 000	1 697 000	1 697 000
			83 419 000	46 278 000	129 697 000	129 697 000

Not 9		Inventarier och installationer			
		Ingående anskaffningsvärden		73 437	73 437
		Årets investeringar		120 349	0
		Utgående anskaffningsvärden		193 786	73 437
		Ingående avskrivningar		-73 437	-73 437
		Årets avskrivningar		-8 023	0
		Utgående avskrivningar		-81 460	-73 437
		Utgående bokfört värde		112 326	0
Avskrivning på årets aktiverade installationer görs enligt linjär metod under femton år.					

Not 10		Övriga fordringar			
		Skattekonto		61 120	59 361
				61 120	59 361

Not 11		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
		Förutbetalad försäkring		46 842	45 703
		Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning		8 812	0
		Förutbetalad kabel-TV och bredband		23 278	23 422
		Förutbetalad bevakning		9 378	0
		Förutbetalad fastighetsskötsel		51 338	50 156
		Upplupen intäkt kundfakturor		0	46 420
		Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 349	14 593
				147 998	180 294

Not 12		Kassa och bank			
		SBAB		2 302 469	2 294 085
		Swedbank		1 844 053	2 084 954
				4 146 522	4 379 039

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	2019-01-10	0,72%	2019-01-10	12 070 000	520 000
SBAB	2021-01-21	1,45%	2021-01-21	6 000 000	0
SBAB	2022-12-09	1,70%	2022-12-09	9 455 352	0
SBAB	2020-03-20	1,56%	2020-03-20	15 000 000	0
SBAB	2019-02-15	0,74%	2019-02-15	6 000 000	0
SBAB	2019-06-03	0,86%	2019-06-03	9 000 000	0
				57 525 352	520 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	57 005 352
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,17%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 080 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	54 925 352
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	68 088 600	68 088 600
Summa ställda säkerheter	68 088 600	68 088 600

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	-7 576	3 740
Personalens källskatt	19 300	19 450
	11 724	23 190

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	3 000	3 000
Upplupna sociala avgifter	13 593	15 223
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	37 959	39 462
Upplupna räntekostnader	55 339	83 856
Upplupen revision	10 988	10 850
Förutbetalda årsavgifter och hyror	498 360	422 369
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 454	20 763
	627 692	595 523

10/4 2019


Annicka Tiger


Helena Nilsson


Jonny Mattsson


Lars Fornell


Marie Henriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-04-12


Walther Jansson
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Inre Hamnen i
Karlstad, org.nr. 769614-5825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Inre Hamnen i Karlstad för år 2018. 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 2018 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Inre Hamnen i Karlstad för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

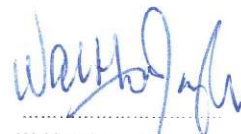
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 12 / 4 2019



Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Walther Jansson
Av föreningen vald revisor

ARSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ARSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.