



ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsförening Inre Hamnen i Karlstad



ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsförening Inre Hamnen i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
362 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
8998 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
13%



ENERGIKOSTNAD
173 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSavgift
739 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://www.hsb.se/bostadsrattskollen)



ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Inre Hamnen i Karlstad

Org nr 769614-5825

2019-01-01 – 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. 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 Sverigehus 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 uthyrningsbara lokaler i fastigheten om totalt 176 m². Våra hyresgäster var under 2019 frisersalongen Mitra Hair Design från 2019-05-01 och AddExport Sweden AB från 2019-10-01.

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 antog under föregående år nya normalstadgar enligt mallen *Bostadsrätternas Mönsterstadgar för bostadsrättsföreningar*. Som komplement finns därtill av föreningen antagna Trivseregler, Policy och specialregler. Samtliga finns publicerade på föreningens hemsida, www.inrehamnen.se.

Föreningsstämma mm : Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2019. Föreningen har därutöver haft tre extra medlemsinformationer i samband med städdagarna och julgranständerna. Styrelsen har genomfört 14 st protokollförda styrelse- och arbetsmöten och därutöver 2 st arbetsmöten med minnesanteckningar efter städdagar.

Styrelse : Styrelsen valdes av årsstämmorna 2018-05-22 och 2019-05-21. Styrelsens sammansättning beslutades på konstituerande styrelsemöte 2019-05-23.

Jonny Mattsson	ordförande	i tur att avgå
Marie Henriksson	systemansvarig	
Ulf Almqvist	underhållsansvarig	i tur att avgå
Annicka Tigér	sekreterare	
Helena Nilsson	kassör	i tur att avgå
Cecilia Derrett	suppleant	
Stefan Persson	suppleant	i tur att avgå

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, WeAudit Sweden AB. Förtroendevald revisor Gustav Berner och revisorsuppleant Walther Jansson. 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 fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och sophantering
Karlstads Kommun	Vatten
Karlstads El- och Stadsnät AB	El och fibernät
Sappa	TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Certego, Bahnhof och Telia	Bricklådssystem, bredband, 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 markterrasser	2016-2019

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 2019:

- 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 översvämningskydd på samtliga mark- och takterrasser.
- genomfört egna uppföljningar och kompletteringar av utförda el-, tele-, TV-anläggningar med stöd av Swegy Norden AB.
- omplacerat ett lån, 11 550 000 kr till bundet i 5 år samt extraamorterat 2 mkr.
- förlängt avtalen med Certego, Kone (hissar), Karlstad energi (värme), Länsförsäkringar, Preconal, Torverk och Protan.
- sagt upp avtalet med Securitas
- tecknat nytt avtal med Bahnhof avseende bredband till alla medlemmar.
- slutfört kommunens anmärkningar på glas och räcken på takterrasserna.
- tillsammans med Länsförsäkringar genomfört åtgärder efter inbrottsförsök.

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 2019. 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 7 medlemsbrev, 4 anslag och ca 90 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 Flagghögskommittén flaggat på alla flaggdagar och andra bemarkelsedagar.



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 2019 motsvarar 515 424 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 2020 är enligt underhållsplanen åtgärder för 171 tkr planerade.

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

Reparationer: Under 2019 har slutliga garantiarbeten utförts på tak- och markterasserna samt vissa garantiåtgärder i Elinstallationen.

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 2019 års penningvärde.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 739 kr/m². Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter för lägenheterna för år 2020. Månadsavgiften innefattar kostnad för värme, vatten, kabel-tv och bredband. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållselen och garageplats. MC-platserna höjs med 50 kr/mån fr o m 2020-01-01. Hyresgästernas hyror uppräknas med avtalat index.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 55 005 352 kr. Under året har föreningen amorterat 2 520 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 22 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 6 st (7 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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	5 230	5 274	5 332	5 350
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 166	1 336	1 271	850
Soliditet, %	63%	62%	61%	60%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	739	758	758	758
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	8 998	9 410	9 823	10 071
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	364	336	351	348

**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	2 932 747	2 864 405	1 336 219
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				1 336 219	-1 336 219
Avsättning framtida underhåll enligt plan, stadgar			515 500	-515 500	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-71 603	71 603	
Årets resultat					1 165 640
Belopp vid årets utgång	76 486 280	11 200 000	3 376 644	3 756 727	1 165 640

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	4 200 624
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	71 603
Avsättning till underhållsfonden enligt föreningens stadgar	-515 500
Årets resultat	1 165 640
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	4 922 367

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	4 922 367
---	------------------

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



Resultaträkning		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 229 885	5 274 168
Övriga rörelseintäkter	Not 3	87 962	117 888
Summa rörelseintäkter		5 317 847	5 392 056
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 086 055	-1 891 383
Övriga externa kostnader	Not 5	-199 223	-226 501
Personalkostnader och arvode	Not 6	-139 017	-162 857
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-978 703	-978 703
Summa rörelsekostnader		-3 402 997	-3 259 444
Rörelseresultat		1 914 850	2 132 612
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 265	9 791
Räntekostnader och liknande resultatposter		-757 475	-806 185
Summa finansiella poster		-749 210	-796 394
Resultat efter finansiella poster		1 165 640	1 336 219
Resultat före skatt		1 165 640	1 336 219
Årets resultat		1 165 640	1 336 219



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	148 093 422	149 064 102
Inventarier och installationer	Not 9	104 303	112 326
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>148 197 725</u>	<u>149 176 428</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>148 197 725</u>	<u>149 176 428</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		2 595	3 844
Övriga fordringar	Not 10	69 901	61 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	169 705	147 998
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>242 201</u>	<u>212 962</u>

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	3 622 034	4 146 522
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 622 034</u>	<u>4 146 522</u>

Summa omsättningstillgångar

<u>3 864 234</u>	<u>4 359 484</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>152 061 960</u>	<u>153 535 912</u>
--------------------	--------------------



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

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

Medlemsinsatser	87 686 280	87 686 280
Fond för yttre underhåll	3 376 644	2 932 747
Summa bundet eget kapital	91 062 924	90 619 027

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 756 727	2 864 405
Årets resultat	1 165 640	1 336 219
Summa fritt eget kapital	4 922 367	4 200 624

Summa eget kapital

95 985 291	94 819 650
-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	54 485 352	57 005 352
Summa långfristiga skulder		54 485 352	57 005 352

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		520 000	520 000
Leverantörsskulder		334 053	431 395
Skatteskulder		71 965	120 098
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	31 452	11 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	633 847	627 692
Summa kortfristiga skulder		1 591 317	1 710 909

Summa skulder

56 076 669	58 716 261
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

152 061 960	153 535 912
--------------------	--------------------



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 104 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 maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

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.

28 000 tkr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31, förutom den del som amorteras under 2020 som redovisas som kortfristig skuld.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % 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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 387 632	4 500 096
	Hysesintäkt lokaler	212 640	211 424
	Hysesintäkt garage och bilplatser	395 400	370 200
	Hysesintäkt övrigt	7 600	21 400
	Hysesrabatter	0	-57 592
	Årsavgift konsumtionsavgift el	213 224	212 143
	Övriga intäkter i verksamheten	600	1 800
	Intäkt andrahandsupplåtelse	3 032	1 516
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 757	13 181
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	0
		5 229 885	5 274 168
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt, del Byggbolaget/Consto Väst AB	87 962	117 888
		87 962	117 888
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-111 033	-61 293
	El	-333 660	-327 731
	Uppvärmning	-576 169	-607 329
	Vatten	-144 748	-151 778
	Renhållning	-58 278	-80 285
	Bevakningskostnader	-37 518	-34 096
	TV, bredband, iptelefoni	-139 639	-92 374
	Serviceavtal	-133 303	-123 612
	Hissar serviceavtal & besiktning	-6 781	-7 864
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-278 797	-245 020
	Försäkringar	-46 842	-45 703
	Fastighetsskatt	-107 585	-60 423
	Periodiskt underhåll	-71 603	-14 786
	Övriga driftskostnader	-40 099	-39 089
		-2 086 055	-1 891 383
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll huskropp utvändigt	-71 603	-14 786
		-71 603	-14 786
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-11 672	-11 000
	Förvaltningskostnader	-107 933	-121 958
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 135	-10 294
	Föreningsverksamhet	-4 501	-19 952
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 861	-17 852
	Konsulter	-38 729	-37 348
	Förbrukningsinventarier	-10 710	-699
	Stämma och styrelse	-1 682	-7 398
		-199 223	-226 501
Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-106 000	-126 000
	Övriga arvoden	-10 000	-8 000
	Övriga personalkostnader	-68	-63
	Revisionsarvode	-1 000	-3 000
	Sociala avgifter	-21 949	-25 795
		-139 017	-162 857
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-970 680	-970 680
	Maskiner och inventarier	-8 023	-8 023
		-978 703	-978 703

**Not 8 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31****Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	107 990 977	107 990 977
Omklassificering	0	0
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	-6 876 875	-5 906 195
Omklassificering	0	
Årets avskrivningar byggnader	-970 680	-970 680
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 847 555	-6 876 875

Utgående bokfört värde

148 093 422 149 064 102

Bokförda värden byggnader

100 143 422 101 114 102

Bokförda värden mark

47 950 000 47 950 000

Fastighetsbeteckning: Barkassen 14

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2008	92 000 000	78 000 000	170 000 000	128 000 000
Lokaler		1 419 000	389 000	1 808 000	1 697 000
		93 419 000	78 389 000	171 808 000	129 697 000

Not 9 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	193 786	73 437
Årets investeringar	0	120 349
Utgående anskaffningsvärden	193 786	193 786
Ingående avskrivningar	-81 460	-73 437
Omklassificering	0	
Årets avskrivningar	-8 023	-8 023
Utgående avskrivningar	-89 483	-81 460

Utgående bokfört värde

104 303 112 326

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 Övriga fordringar

Skattekonto	69 901	61 120
	69 901	61 120

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	47 293	46 842
Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning	0	8 812
Förutbetalda kabel-TV och bredband	44 898	23 278
Förutbetalda bevakning	9 932	9 378
Förutbetalda fastighetsskötsel	52 216	51 338
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 366	8 349
	169 705	147 998

Not 12 Kassa och bank

SBAB	2 310 376	2 302 469
Swedbank	1 311 658	1 844 053
	3 622 034	4 146 522



Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	2024-10-11	1,02%	2024-10-11	11 550 000	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	2020-02-17	1,05%	2020-05-15	5 000 000	0
SBAB	2020-03-03	1,07%	2020-06-03	8 000 000	0
				55 005 352	520 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **54 485 352**
Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,31%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 080 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 52 405 352
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
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	68 088 600	68 088 600

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	10 452	-7 576
Personalens källskatt	21 000	19 300
	31 452	11 724

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	4 000	3 000
Upplupna sociala avgifter	11 621	13 593
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	115 405	37 959
Upplupna räntekostnader	59 304	55 339
Upplupen revision	11 470	10 988
Förutbetalda årsavgifter och hyror	427 744	498 360
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 303	8 454
	633 847	627 692

Karlstad 30/3 2020


Jonny Mattsson


Helena Nilsson


Annicka Tiger


Marie Henriksson


Ulf Almqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-31


Gustav Berner
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad för år 2019.

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 2019 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. Revisorernas 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 revisionssed 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 upprättats 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 omsländigheterna, 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 Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad för år 2019 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 räkenskaper. 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 31 / 3 - 2020



Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Gustav Berner
Av föreningen vald revisor