



ÅRSREDOVISNING 2016

Bostadsrättsförening Inre Hamnen i Karlstad



ÅRSREDOVISNING 2016

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

2016-01-01 – 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31. 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 biluppställningsplatser 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 år 2016 frisersalongen Cut and Drive och skönhetsalongen Body & Care by Cut & Drive.

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 2015 antagit 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 25 maj 2016. 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.

Styrelse : Styrelsen valdes av årsmöten 2015-05-27 och 2016-05-25. Styrelsens sammansättning beslutades på ett konstituerande styrelsemöte 2016-06-02.

Jonny Mattsson	ordförande	
Marie Henriksson	systemansvarig	i tur att avgå
Berndt Johansson	underhållsansvarig	
Annicka Tigér	sekreterare	i tur att avgå
Helena Nilsson	kassör	
Lena Thorén	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 Magnus Skoglund (sammankallande), Gunilla Jansson och Gösta Auoja. Valberedningens samtliga ledamöter är i tur att avgå.

Revisorer : Revisor har varit Urban Johansson, Wint Audit AB. Förtroendevald revisor Lennart Englund och revisorsuppleant Ture Magnusson, som avflyttade 2016-10-01. Revisorerna är i tur att avgå och revisorsuppleant är vakant.

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 Inspecta, Torverk, Certego, Kone, Preconal, Securitas, FläktTeknik AB för garagets fläktsystem och 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	Fastighetskötsel
Karlstads Energi	El, värme och sophantering
Karlstads Kommun	Vatten
Karlstads El- och Stadsnät AB	El och bredband
Sappa	TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Telia	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

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 2016:

- fört en fortsatt dialog angående överlämningsstatus med Byggbolaget AB (BB), m.fl. entreprenörer och besiktningsmän
- genomfört säkerhetsåtgärder på takterasserna genom räckeshöjning och utbyte av Lexan mot glaspartier för att undanröja klätterrisk
- med stöd av WSP besiktigat och påbörjat åtgärder mot fuktrinängning och översvämningsskydd på samtliga mark- och takterasser
- genomfört egna uppföljningar och kompletteringar av utförda el-, tele-, TV- och fjärrvärmeanläggningar med stöd av KEAB, Karlstad Elnät/Stadsnät, Swegy och Torcat
- omplacerat ett lån, 15 mkr till rörligt lån samt extraamorterat 1 mkr
- förlängt avtalen med Certego, Kone (hissar), Karlstad energi (sophämtning), Länsförsäkringar Preconal, Securitas och Torverk
- Upprättat 4-5 besöksparkeringsplatser och ett parkeringssystem för dessa samt anskaffat 2 st urnor för småträäd.

Besiktningsmannens avslutande efterbesiktning är uppskjuten av BB då ett antal garantiåtgärder och säkerhetsåtgärder på takterasserna ännu ej är utförda. 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 43 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
 - följt upp värme- och vattenförbrukningen.
 - genomgått utbildning i HSB och BR regi
 - fört fortlöpande samtal med PEAB om kontorsbygget Pinassen 2
 - medverkat i Pinassen GA2 , Barkassen GA4 och GA2 styrelsearbete och förvaltning.
 - genom Flaggkommittén flaggat på alla flaggdagar och andra bemärkelsedagar
- En Trivselkommitté har arrangerat uppskattad kräftska i garaget.



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 2016 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 2017 är enligt underhållsplanen inga åtgärder planerade.

Föreningen har på årsstämma uppdragit åt styrelsen att fortsatt bereda frågor om enskilda förvaringsförråd på takterrasserna samt inglasning av balkonger. För detta har en projektgrupp tillsatts. Föreningen har tecknat och kommer att teckna separata avtal som reglerar ansvar mm för de olika projekten. 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 ytterlidans balkonger.

Föreningen får from 2014 betala 50% av fastighetsavgiften i ytterligare fem år. Därefter utgår hel fastighetsavgift.

Reparationer: Inga större oförutsedda reparationer har ägt rum under året.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan med fyrtioårigt perspektiv som är upprättad med stöd av HSB. 2016 års planerade åtgärder omfattande byte av mjukfogar behövs ej göras och har flyttats fram till 2021 i underhållsplanen.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2048 till en kostnad av 8 858 Tkr i 2015 års penningvärde.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 758 kr/m². Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för lägenheter för år 2017. Månadsavgiften innefattar kostnad för värme, vatten och kabel-tv. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållselen. Hyresgästernas hyror uppräknas med avtalat index.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 61 565 352 kr. Under året har föreningen amorterat 1 520 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 41 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 5 st (6 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>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning, tkr	5 350	5 382	5 275	5 318
Resultat efter finansiella poster, tkr	850	721	32	429
Soliditet, %	60%	59%	58%	58%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	758	758	750	750
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	10 071	10 320	10 473	10 640
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	358	332	319	318



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	1 475 217	1 480 964	720 559
Under året erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			320 000	400 559	-720 559
Avsättning framtida underhåll enligt plan, stadgar			389 090	-389 090	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			0	0	
Årets resultat					849 508
Belopp vid årets utgång	76 486 280	11 200 000	2 184 307	1 492 433	849 508

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	1 881 523
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	0
Avsättning till underhållsfonden enligt föreningens stadgar	-389 090
Årets resultat	849 508
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	2 341 941

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Extra avsättning till underhållsfonden	0
Balanserat resultat överföres i ny räkning	2 341 941

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

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 349 991	5 381 535
Övriga rörelseintäkter	2	85 109	1 619
Summa rörelseintäkter		5 435 099	5 383 154
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 067 371	-1 908 311
Övriga externa kostnader		-148 702	-33 889
Personalkostnader och arvoden	4	-123 043	-118 914
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-970 680	-985 357
Summa rörelsekostnader		-3 309 795	-3 046 471
Rörelseresultat		2 125 304	2 336 682
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	12 214	27 774
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 288 010	-1 643 898
Summa finansiella poster		-1 275 796	-1 616 124
Resultat efter finansiella poster		849 508	720 559
Årets resultat		849 508	720 559

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	151 005 462	151 976 142
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		151 005 462	151 976 142
Summa anläggningstillgångar		151 005 462	151 976 142
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	2 160
Övriga fordringar	9	56 763	60 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	124 517	126 847
Summa kortfristiga fordringar		181 280	189 921
Kassa och bank	11	3 612 666	3 276 485
Summa omsättningstillgångar		3 793 946	3 466 406
SUMMA TILLGÅNGAR		154 799 408	155 442 548

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 686 280	87 686 280
Fond för yttre underhåll		2 184 307	1 475 217
Summa bundet eget kapital		89 870 587	89 161 497
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 492 433	1 480 964
Årets resultat		849 508	720 559
Summa fritt eget kapital		2 341 941	2 201 523
Summa eget kapital		92 212 528	91 363 020
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	61 045 352	62 565 352
Summa långfristiga skulder		61 045 352	62 565 352
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	520 000	520 000
Leverantörsskulder		262 183	250 801
Skatteskulder		113 542	109 718
Övriga skulder	13	27 197	31 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	618 606	601 929
Summa kortfristiga skulder		1 541 528	1 514 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 799 408	155 442 548



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Årsredovisningen är upprättad för första gången i enlighet med BFNs. allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det näst föregående räkenskapsåret.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Byggnaden kommer att skrivas av linjärt de återstående 110 åren.

Teknisk bedömning har gjorts av nyttjandeperioden till 116 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	0,9
Tillkommande utgifter	10
Inventarier	20,0

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen. Eventuell extra reservering till yttre fond beslutas av föreningsstämman.

Övrigt

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

Inkomstskatt

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.

NOTER

1 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter bostäder	4 500 096	4 500 096
Hyror	604 789	621 555
Överlåtelse- och pantavgifter	9 977	10 238
Övrigt	235 129	249 646
Brutto	5 349 991	5 381 535
Summa nettoomsättning	5 349 991	5 381 535

2 Övriga rörelseintäkter	2016	2015
Övriga intäkter, del Byggbolaget	85 109	1 619
Summa övriga rörelseintäkter	85 109	1 619



3 Drift- och underhållskostnader	2016	2015
Fastighetsskötsel och städning	-213 982	-220 553
Löpande underhåll/Reparationer	-115 140	-101 691
Uppvärmning	-648 936	-581 279
El	-363 077	-354 994
Vatten	-148 605	-145 419
Sophämtning	-83 074	-73 132
Övriga avgifter	-80 076	-84 249
Förvaltningskostnader	-104 820	-62 756
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-58 277	-55 298
Försäkringspremier	-42 687	-38 503
Övrigt	-208 696	-190 437
Summa drift- och underhållskostnader	-2 067 371	-1 908 311

4 Personalkostnader och arvoden	2016	2015
Styrelsearvoden	-91 000	-88 000
Arvoden arbetskommittéer	-8 000	-8 000
Revisionsarvode föreningsvald revisor	-2 000	-4 000
Sociala avgifter	-22 043	-18 914
Summa personalkostnader och arvoden	-123 043	-118 914

Medelantalet anställda

Föreningen har ingen anställd personal.

5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2016	2015
Ränteintäkter	11 542	27 096
Övriga finansiella intäkter	672	678
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 214	27 774

6 Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader	-1 288 010	-1 643 898
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 288 010	-1 643 898

7 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
-----------------------------	-------------------	-------------------

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Barkassen 14 i Karlstad.

Byggnader och mark

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	107 990 977	107 990 977
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	107 990 977	107 990 977
Ingående ackumulerade avskrivningar	3 964 835	2 994 162
Årets avskrivningar	970 680	970 673
Utgående ackumulerade avskrivningar	4 935 515	3 964 835
Anskaffningsvärde mark	47 950 000	47 950 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	151 005 462	151 976 142



Specifikation byggnader och mark	Anskaffn.- värde	Ing. ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2016-12-31
Ursprunglig byggnad	107 912 681	3 925 686	962 844	2008-2123	103 024 151
Cykelgarage	78 296	39 149	7 836	2011-2020	31 311
Byggnader	107 990 977	3 964 835	970 680		103 055 462

Mark**47 950 000****Summa byggnader och mark****151 005 462 151 976 142**

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 129 697 000 kr (91 090 000). Värdeår 2008.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/Hyreshus	82 000 000	46 000 000	128 000 000
Lokaler	1 419 000	278 000	1 697 000
	83 419 000	46 278 000	129 697 000

8 Inventarier, verktyg och installationer**2016-12-31 2015-12-31****Ingående ackumulerade anskaffningsvärden**
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**73 437 73 437**
73 437 73 437**Ingående ackumulerade avskrivningar**

Årets avskrivningar

73 437 58 752
0 14 685**Utgående ackumulerade avskrivningar****73 437 73 437****Utgående redovisat värde****0 0****9 Övriga fordringar****2016-12-31 2015-12-31**

Övriga fordringar

0 4 383

Skattekonto

56 763 56 531

Summa övriga fordringar**56 763 60 914****10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2016-12-31 2015-12-31**

Ränteintäkter

Försäkring

Fastighetsskötsel

Kabel-TV

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

43 626 42 687
47 231 45 113
18 925 19 052
14 735 19 995**Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****124 517 126 847****11 Kassa och bank****2016-12-31 2015-12-31**

SBAB

2 284 945 1 473 403

Swedbank

1 327 721 1 803 082

Summa kassa och bank**3 612 666 3 276 485**



12 Skulder till kreditinstitut				2016-12-31	2015-12-31
Långgivare	Räntesats	Löptid			
SBAB	0,87%	2016-10-11	- 2017-10-11	15 110 000	16 630 000
SBAB	0,86%	2016-10-10	- 2017-10-10	6 000 000	6 000 000
SBAB	0,77%	2016-12-05	- 2017-12-05	9 455 352	9 455 352
SBAB	1,56%	2015-05-15	- 2020-03-20	15 000 000	15 000 000
SBAB	4,22%	2010-06-22	- 2018-05-15	6 000 000	6 000 000
SBAB	0,77%	2016-11-30	- 2017-05-30	10 000 000	10 000 000
Summa skulder till kreditinstitut				61 565 352	63 085 352
Avgår kortfristig del				520 000	520 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				61 045 352	62 565 352
Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 520 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 59 mj kr.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar				68 088 600	68 088 600
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder				68 088 600	68 088 600
Eventualförpliktelser				Inga	Inga
13 Övriga skulder				2016-12-31	2015-12-31
Mervärdesskatt				9 847	14 379
Källskatt				17 350	17 349
Summa övriga skulder				27 197	31 728
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				2016-12-31	2015-12-31
Upplupen elkostnad				42 513	0
Upplupna räntekostnader				74 604	122 287
Arvoden				12 700	12 300
Sociala avgifter				11 172	9 825
Förskottsbetalda avgifter/hyror				463 154	457 517
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				14 463	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				618 606	601 929



15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

2016-12-31 2015-12-31

	Beräknat år:	Kr
Avloppsspölning, slätputs, soprumsdörr mm	2018	136 000
Datanät, batteri rökgasluckor	2019	30 000
OVK, kortläsare dörrlås till o från garage	2020	252 000
Byte mjukfogar mellan betongelement, (framflyttat från 2016 till 2021)	2021	126 000

Besiktning av Räckesarbetet och Åtgärder mot fukt genomförs 2017.

Finansiering: Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Karlstad den 20 / 3 2017

Jonny Mattsson

Berndt Johansson

Marie Henriksson

Annicka Tigér

Helena Nilsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 3 2017

Lennart Englund
Föreningsvald revisor

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 2016.

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 2016 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 revisionsred i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

Vi är 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 styrelsen 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 fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 en del av 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. Risken 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, förfalskning, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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 2016 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 på 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 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på 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 överträdelse 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 21/3 2017



Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Lennart Englund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

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/ianspråktagande 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 ÅRSREDOVISNINGEN

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.

