



ÅRSREDOVISNING

2012

BRF INRE HAMNEN I KARLSTAD



ÅRSREDOVISNING 2012

BRF 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.





Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad.

Organisationsnummer 769614-5825

Årsredovisning

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2012-01-01--2012-12-31

Förvaltningsberättelse

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Barkassen 14 i Karlstad kommun, med adress Gustaf Lovéns gata 8-20. Hemsidaadress: www.inrehamnen.se

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. Sammanlagd boarea är 5 937 kvm. Förråd och biluppställningsplatser finns i källarplanet till samtliga lägenheter. Det finns även två uthyrningsbara lokaler i fastigheten om totalt 176 kvm.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättsförsäkring för alla medlemmar.

Medlemsantal.

Vid räkenskapsårets slut var antalet röstberättigade medlemmar 65

Föreningen

Föreningen bildades 7 juni 2006 av Sverigehuset AB (SH AB). Under 2007 till 2008 uppfördes föreningens fastighet, ritat av ABAKO arkitekter Göteborg.

Styrelse

Styrelsens sammansättning beslutades på ett konstituerande styrelsemöte 2012-05-10.

Ordförande: Jonny Mattsson

Vice ordförande och underhållsansvarig: Sten-Åke Lindahl

Systemansvarig: Marie Henriksson

Sekreterare: Annicka Tigér

Kassör: Helena Nilsson

Suppleanter: Sven Peterson och Maria Bergqvist

I tur att avgå är:

Styrelseledamöterna: Marie Henriksson och Annicka Tigér.

Suppleanten: Maria Bergqvist (fyllnadsval ett år)

Firmatecknare

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

Revisorer

Revisor: Urban Johansson från Ernst o Young
Av föreningen förtroendevald revisor: Lennart Englund

Valberedning

Magnus Skoglund (sammanställande), Margot Bergman och Gunilla Jansson.

Föreningsmöten

Föreningens årsstämma hölls 2012- 05-08. I samband med stämman informerade Stadsarkitekten Måns Hallén om stadens utveckling.
Föreningen har därutöver haft tre extra medlemsinformationer i samband med städdagarna och julgranständningen.

Styrelsemöten

Styrelsen har genomfört 12 (10) protokollförda styrelse- och arbetsmöten.

Stadgar

Föreningen har antagit normalstadgar för bostadsrättsföreningar. Som komplement finns därtill av föreningen antagna Trivselregler, policy och specialregler.

Förvaltning

Styrelsen biträds i ekonomisk/administrativ förvaltningen av HSB Värmland och i teknisk förvaltning av Värmlands Fastighetsservice (VFS).

Väsentliga händelser under året

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 möjlig samt att därutöver skapa förutsättningar för god ekonomi och bra framtida drift och underhåll.

Styrelsen har

- under 2012 fört en kontinuerlig dialog angående överlämningsstatus med Byggbolaget AB (BB), m.fl. entreprenörer och besiktningsmän,
- medverkat i ett antal garanti- och efterbesiktningar med besiktningsmannen, BB och UE
- genomfört egna uppföljningar och kompletteringar av utförda besiktningar,
- förnyat och utvecklat avtalen med VFS (vidgad skötsel av yttre miljö) och KEAB (infört ett nytt avfallshanteringssystem). Träffat nytt avtal med Preconal AB om service av entrédörrar till trapphallar,
- Påbörjat förvaltning enligt upprättad underhållsplan,
- Kontrollerat, fotograferat och spolat ett antal lägenheters avlopp och beställt spolning av kommunens anslutning.

Fastighetsbesiktning

Garanti, efter- och egenbesiktningar har skett av både lägenheter och gemensamma utrymmen.

Verksamheter i övrigt

- Under året har 6 (5) medlems/lägenhetsöverlåtelser skett.
- Föreningen har sökt och beviljats bygglov för takförråd.

Styrelsen har därutöver

- anordnat två informations- och städdagar med lättlunch .
- informerat samtliga medlemmar i tre medlemsbrev, tre anslag och sex mail.
- 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.
- installerat nya lås i hyreslokalerna.
- monterat kompletterande belysning på B-husets gavlar.
- installerat ytterligare fyra eluttag i garaget.
- byggt ett vinterförvaringsrum för våra växter i pumprummet. Kompletterat växterna på innergården , samt förbättrat trädstöden vid B-huset.
- Försett soprummets väggar med skyddsplåt.
- anskaffat en högtryckstvätt med rörspolningsmöjlighet
- Införskaffat lager av reservlysarmatur för entréer och balkonger
- genomgått utbildning i HSB regi
- fört samtal med Lundbergshus om kontorsbygget Barkassen 5.
- medverkat i Pinassen GA Trapptorget styrelsearbete och förvaltning.
- medverkat i Barkassen GA4 styrelsearbete och förvaltning
- genom Flagggkommittén flaggat på alla flaggdagar och andra bemärkelsedagar
- En Trivselkommitté har arrangerat uppskattade aktiviteter i form av bowlingkväll och stavgång med efterföljande kaffe i lusthuset.

Underhåll

Löpande underhåll har utförts av Värmlands Fastighetservice AB, Kone Hissar, Torverk, Swesafe och Preconal.

Underhållsplan

Styrelsen har, med stöd av HSB, upprättat och följer en Underhållsplan med ett fyrtioårigt perspektiv.

Avgifter och hyror

Avgiften har varit oförändrad under 2012. Genomsnittlig årsavgift uppgick till 772 kr per m²/år.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll och kostnader

Underhållsplanen styr det årliga behovet av avsättning till framtida underhållsåtgärder. 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 har stigit och fortsätter att stiga. Detta kommer att påverka föreningens framtida ekonomi.

Inglasning av balkonger, förvaringsförråd på takterrasser mm.

Föreningen har på årsstämma uppdragit åt styrelsen att bereda frågor om Insynsskydd för ytterbalkonger, Insynsskydd för markvåningarna, Enskilda förvaringsförråd på takterrasserna samt att undersöka intresse för inglasning av balkonger. För detta har olika projektgrupper tillsatts. Föreningen har tecknat separata avtal som reglerar ansvar mm för de olika projekten. Föreningen erhöll under året bygglov för takförråd. Alla kostnader för detta har fakturerats de medlemmar som valt att delta i projektets genomförande.

Avgifter och hyror

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna för 2013 med 4,8% och garageplatserna med 11%. Genomsnittlig årsavgift uppgår därmed till 813 kr per kvm inkl garageplatserna.

Under de kommande två åren är föreningen befriad från fastighetsavgift. Föreningen får därefter betala 50% av fastighetsavgiften i ytterligare fem år.

Ekonomisk ställning och resultat

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Nettoomsättning tkr	5 082	5 055	4 660	5 078	2 665
Rörelseresultat tkr	2 582	2 651	2 211	2 663	0
Resultat efter finansiella poster tkr	118	342	481	1 555	0
Balansomslutning tkr	157 709	157 927	157 886	157 773	165 850
Avgifts- och hyresbortfall %	0,0	0,0	0,6	0,4	0,0

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp till förfogande

Balanserat resultat	1 603 936,67
Årets resultat	<u>118 312,64</u>
	1 722 249,31

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	0,00
Reservering till fond för yttre underhåll enl budget	225 000,00
Balanseras i ny räkning	<u>1 497 249,31</u>
	1 722 249,31

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

Brf Inre hamnen i Karlstad
Organisationsnummer 769614-5825

		2012-01-01	2011-01-01
RESULTATRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
	Not.		
Nettoomsättning	1	5 082 201,35	5 055 374,93
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	2	-2 034 835,87	-1 956 657,83
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-12 420,00	-24 840,00
Avskrivningar		-452 518,00	-422 518,00
		<u>-2 499 773,87</u>	<u>-2 404 015,83</u>
Bruttoresultat		2 582 427,48	2 651 359,10
Rörelseresultat		2 582 427,48	2 651 359,10
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	50 270,16	83 286,37
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 514 385,00	-2 392 816,00
		<u>-2 464 114,84</u>	<u>-2 309 529,63</u>
Resultat efter finansiella poster		118 312,64	341 829,47
Årets resultat		118 312,64	341 829,47

Brf Inre hamnen i Karlstad
Organisationsnummer 769614-5825

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
Anläggningstillgångar	Not.		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	5		
Byggnader o mark		154 385 317,28	154 823 147,28
Inventarier		44 061,00	58 749,00
		<u>154 429 378,28</u>	<u>154 881 896,28</u>
Summa anläggningstillgångar		154 429 378,28	154 881 896,28
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	6	4 027,00	1 497,00
Övriga fordringar	7	0,00	295,00
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	8	86 166,00	130 813,03
		<u>90 193,00</u>	<u>132 605,03</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>	9	500 000,00	500 000,00
<u>Kassa och bank</u>	10	2 689 850,78	2 412 154,36
Summa omsättningstillgångar		3 280 043,78	3 044 759,39
SUMMA TILLGÅNGAR		157 709 422,06	157 926 655,67

Brf Inre hamnen i Karlstad
Organisationsnummer 769614-5825

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder	Not.	
<u>Bundet eget kapital</u>		
Insatser	76 486 280,00	76 486 280,00
Fond för yttre underhåll	773 198,00	492 000,00
Upplåtelseavgifter	11 200 000,00	11 200 000,00
	88 459 478,00	88 178 280,00
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat	1 603 936,67	1 543 305,20
Årets resultat	118 312,64	341 829,47
	1 722 249,31	1 885 134,67
Summa eget kapital	11 90 181 727,31	90 063 414,67
<u>Skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	12 66 403 752,00	66 833 752,00
Leverantörsskulder	374 908,75	311 768,00
Skatteskulder	24 840,00	24 840,00
Övriga skulder	13 22 217,00	24 744,00
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	14 701 977,00	668 137,00
	67 527 694,75	67 863 241,00
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	157 709 422,06	157 926 655,67
Poster inom linjen		
<u>Ställda panter</u>		
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev varav i eget förvar	68 088 600,00 0,00	68 088 600,00 0,00
Lämnade som säkerhet för skuld till kreditinstitut	68 088 600,00	68 088 600,00
<u>Ansvarsförbindelser</u>	Inga	Inga

NOTER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed (BFN), med undantag för K2 och K3- regelverken.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Ägaren till fastigheten vid ingången av kalenderåret ska betala skatt/avgift för hela året. Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder t o m år 2013, därefter betalas halv fastighetsavgift under åren 2014-2018. Fastighetsskatt utgår med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastigheter

Fastigheten avskrivs enligt en 80-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och motsvarar 0,40 % på anskaffningsvärdet, planen sträcker sig fram till år 2083. Övriga om och tillbyggnaders avskrivningsplaner lämnas upplysning om i not.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas f o m 2007-01-01 för ränteintäkter och andra intäkter som inte är hänförliga till fastighetsförvaltningen. Den 29 december 2010 kom en dom i Högsta förvaltningsdomstolen som innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas till den del av ränteinkomsterna som är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 26,3%.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden till styrelse, revisor och vicevärd

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Styrelsearvode	89 000,00	71 500,00
Revisorsarvode	2 000,00	3 000,00
Sociala kostnader	20 875,00	18 535,00
Summa	<u>111 875,00</u>	<u>93 035,00</u>

Föreningen har inga anställda

Not 1 Nettoomsättning

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgifter bostäder	4 585 332,00	4 585 332,00
Hyror	197 680,00	198 300,00
Övriga avgifter	282 957,00	261 259,00
Övriga intäkter	16 232,35	10 483,93
Brutto	<u>5 082 201,35</u>	<u>5 055 374,93</u>
Summa	<u>5 082 201,35</u>	<u>5 055 374,93</u>

Brf Inre hamnen i Karlstad
Organisationsnummer 769614-5825

Not 2 Driftskostnader	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Köpta tjänster	269 490,37	265 367,43
Reparationer	97 316,37	21 305,90
Uppvärmning	635 149,53	586 960,82
El	426 092,50	415 297,03
Vatten	137 111,65	132 731,05
Sophämtning	65 274,83	69 393,97
Övriga avgifter	109 381,89	183 452,33
Förvaltningskostnader *	133 861,30	140 323,44
Revisionsarvode Ernst & Young	10 596,31	7 705,36
Föreningsavgifter	5 840,00	5 840,00
Övrigt	144 721,12	128 280,50
	<u>2 034 835,87</u>	<u>1 956 657,83</u>

* avser föreningens egna kostnader som telefon, arvoden mm

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	50 270,16	83 286,37

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 514 233,00	2 497 901,00
Räntebidrag	0,00	-105 088,00
Räntekostnader skattekonto	152,00	3,00
	<u>2 514 385,00</u>	<u>2 392 816,00</u>

Not 5 Materiella anläggningstillgångar
 Föreningen äger fastigheten Barkassen 14

Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden	155 940 977,28	155 862 681,28
Årets investeringar	0,00	78 296,00
	<u>155 940 977,28</u>	<u>155 940 977,28</u>

Ingående avskrivningar	1 117 830,00	710 000,00
Årets avskrivningar	437 830,00	407 830,00
	<u>1 555 660,00</u>	<u>1 117 830,00</u>

Utgående planenligt restvärde 154 385 317,28 154 823 147,28

varav byggnader 106 435 317,28 106 873 147,28
varav mark 47 950 000,00 47 950 000,00

Specifikation byggnader

Benämning/anskaffn. år	Anskaffn värde	Årets avskr	Ack avskr	Bokfört värde 2012-12-31	Bokfört värde 2011-12-31
Byggnader	107 912 681	430 000	1 540 000	106 372 681	106 802 681
Cykelgarage	78 296	7 830	15 660	62 636	70 466
	<u>107 990 977</u>	<u>437 830</u>	<u>1 555 660</u>	<u>106 435 317</u>	<u>106 873 147</u>
Mark	47 950 000			47 950 000	47 950 000
	<u>155 940 977</u>	<u>437 830</u>	<u>1 555 660</u>	<u>154 385 317</u>	<u>154 823 147</u>

Avskrivning på byggnad har skett enligt en 80-årig avskrivningsplan.
 Avskrivning cykelgarage sker enligt planmässig avskrivning på 10 år.

Brf Inre hamnen i Karlstad
Organisationsnummer 769614-5825

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till kr 96 242 000 (96 242 000). Värdeår 2008.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	64 000 000	31 000 000	95 000 000
Lokaler	1 090 000	152 000	1 242 000
	<u>65 090 000</u>	<u>31 152 000</u>	<u>96 242 000</u>

<u>Inventarier</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingående anskaffningsvärde	73 437,00	73 437,00
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 437,00	73 437,00
Ingående avskrivningar	14 688,00	14 688,00
Årets avskrivningar	<u>14 688,00</u>	<u>0,00</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	29 376,00	14 688,00
Utgående planenligt restvärde inventarier	44 061,00	58 749,00

Not 6 Avgifts- och hyresfordringar

Kundfordringar	4 027,00	1 497,00
Avgiftsfordringar	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	4 027,00	1 497,00

Not 7 Övriga fordringar

Skattekonto	0,00	295,00
-------------	------	--------

Not 8 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

Försäkringspremie	12 361,00	11 939,19
Kabel-tv	18 425,26	17 976,85
Fastighetsskötsel	44 232,25	39 828,26
Bevakningskostnad	6 233,88	5 645,39
Porto	0,00	416,34
Sophämtning	0,00	23 337,00
Upplupen ränta fasträntekonto	4 913,61	22 913,00
Upplupet räntebidrag	<u>0,00</u>	<u>8 757,00</u>
	86 166,00	130 813,03

Not 9 Kortfristiga placeringar

	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>		
SBAB placeringkonto	3,61%	2010-09-23 - 2015-09-28	500 000,00	500 000,00

Not 10 Kassa och bank

SBAB	1 361 890,55	1 305 683,34
Swedbank Penningmarknadskonto	<u>1 327 960,23</u>	<u>1 106 471,02</u>
	2 689 850,78	2 412 154,36

Not 11 Förändring av eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelseavg</u>	<u>Underh.fond</u>	<u>Balanserat res</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående kapital enl fastställd l	76 486 280,00	11 200 000,00	492 000,00	1 543 305,20	341 829,47
Resultatdisp. enl. stämmobeslut		0,00	281 198,00	60 631,47	-341 829,47
Årets resultat					118 312,64
Belopp vid årets utgång	<u>76 486 280,00</u>	<u>11 200 000,00</u>	<u>773 198,00</u>	<u>1 603 936,67</u>	<u>118 312,64</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

			<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Långgivare</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>		
SBAB	4,35%	2009-12-28 - 2016-10-11	19 030 000,00	19 460 000,00
SBAB	3,88%	2009-12-28 - 2014-10-09	6 000 000,00	6 000 000,00
SBAB	3,15%	2011-12-28 - 2013-12-04	9 455 352,00	9 455 352,00
SBAB	2,86%	2010-06-22 - 2013-05-15	15 918 400,00	15 918 400,00
SBAB	4,22%	2010-06-22 - 2018-05-15	6 000 000,00	6 000 000,00
SBAB	4,33%	2011-06-28 - 2015-05-28	10 000 000,00	10 000 000,00
			<u>66 403 752,00</u>	<u>66 833 752,00</u>

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas skulden till kreditgivare om 5 år uppgå till 63 354 tkr.
Amorteringar under 2013 kommer att ske med 1 360 tkr.

Not 13 Övriga skulder


Källskatt	15 850,00	15 850,00
Mervärdeskatt	6 290,00	7 824,00
Skuld skattekonto	77,00	0,00
Skuld fd medlem	0,00	1 070,00
	<u>22 217,00</u>	<u>24 744,00</u>

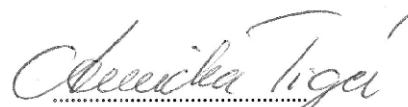
Not 14 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	473 011,00	435 775,00
Räntor	208 326,00	210 718,00
Sociala avgifter	10 390,00	11 644,00
Revisionsarvode Ernst & Young	8 250,00	8 000,00
Arvoden	2 000,00	2 000,00
	<u>701 977,00</u>	<u>668 137,00</u>

Karlstad den 3/4 2013.....


.....
Johnny Mattson

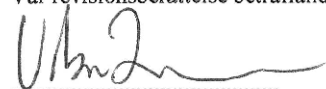

.....
Sten-Åke Lindahl

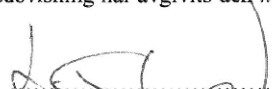

.....
Annicka Tigér


.....
Helena Nilsson


.....
Marie Henriksson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 9/4-2013.....


.....
Urban Johansson
Godkänd revisor
Ernst & Young


.....
Lennart Englund
föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Godkänd revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionsssed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2012 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Karlstad den 9/4-2013


Urban Johansson
Godkänd revisor


Lennart Englund
Förtroendevald revisor

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen. Förvaltningsberättelsen ska även innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras

AVSKRIVNINGAR: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER: Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala årliga verksamheten, t. ex nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

BALANSRÄKNINGEN: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat). Nya redovisningsregler medför att även Fond för yttre underhåll numera måste redovisas som bundet eget kapital.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR:

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

KASSA OCH BANK: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar.

SKULDER: Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Numera redovisas även Fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE

UNDERHÅLL: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Genom nya redovisningsregler sker numera inte avsättning till yttre underhållsfond över resultaträkningen utan genom vinstdisposition, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållning, inre fond, utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

STÄLLDA PANTER: Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t.ex erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER:

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, bränsle).

Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

EGNA ANTECKNINGAR

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

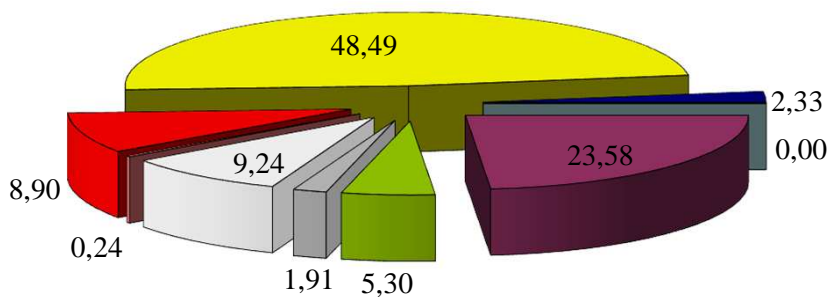
Brf Inre hamnen i Karlstad

Skulder till kreditinstitut 10 863 kr/m²

Likvida medel 522 kr/m²

Kostnader			Procentuell fördelning	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Underhåll	0	0	0,00	0,00
Va,el o värme	1 198 354	1 134 989	23,58	22,45
Köpta tjänster	269 490	265 367	5,30	5,25
Reparationer	97 316	21 306	1,91	0,42
Övr driftkostn	469 675	534 996	9,24	10,58
Fastighetsskatt/avgift	12 420	24 840	0,24	0,49
Avskrivning	452 518	422 518	8,90	8,36
Kapitalkostn	2 464 115	2 309 530	48,49	45,68
Årets resultat	118 313	341 829	2,33	6,76
TOTALT	5 082 201	5 055 375	100,00	100,00

Av en 100:a lapp i avgift fördelar sig varje krona enligt följande:



□ Underhåll	■ Va,el o värme	■ Köpta tjänster
□ Reparationer	□ Övr driftkostn	■ Fastighetsskatt/avgift
■ Avskrivning	■ Kapitalkostn	■ Årets resultat