



ÅRSREDOVISNING 2015

Bostadsrättsförening Inre Hamnen i Karlstad



ÅRSREDOVISNING 2015

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

2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt K2 regelverket.

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 2015 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 vid två extra stämmor 2015-09-24 och 2015-10-01 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 27 maj 2015. Under verksamhetsåret har föreningen haft två extra stämmor 24 september 2015 och 1 oktober 2015 för att besluta om nya stadgar och inglasning av balkonger. Föreningen har därutöver haft tre extra medlemsinformationer i samband med städdagarna och julgranständningen. Styrelsen har genomfört 9 st protokollförda styrelse- och arbetsmöten och därutöver 2 st arbetsmöten med minnesanteckningar.

Styrelse: Styrelsen valdes av årsmöten 2014-05-15 och 2015-05-27. Styrelsens sammansättning beslutades på ett konstituerande styrelsemöte 2015-05-28. Sten-Åke Lindahl avgick under året och Berndt Johansson valdes, på fyllnadsval, in som ny styrelsemedlem vid föreningens extra stämma 2015-10-01.

Jonny Mattsson	ordförande	i tur att avgå
Marie Henriksson	vice ordförande och systemansvarig	
Berndt Johansson	underhållsansvarig	i tur att avgå
Annicka Tigér	sekreterare	
Helena Nilsson	kassör	i tur att avgå
Lena Thorén	suppleant	
Sven Peterson	suppleant	i tur att avgå

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

Valberedning: Valberedningen har bestått av Magnus Skoglund (sammankallande), Gösta Auoja och Gunilla Jansson.



Valberedningens samtliga ledamöter är i tur att avgå.

Revisorer : Revisor har varit Urban Johansson, Wint. Förtroendevald revisorsuppleant Lennart Englund. Revisor och revisorsuppleant är i tur att avgå.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland och i den tekniska förvaltningen av Värmlands Fastighetservice (VFS). Styrelsen har tecknat serviceavtal med Inspecta, Torverk, Certego, Kone, Preconal och Securitas. Föreningen har även ett serviceavtal med FläktTeknik AB avseende garagets fläktsystem.

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
Värmlands fastighetservice	Fastighetsskötsel
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 och efter 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 2015:

- framlagt förslag till nya stadgar med Bostadsrätternas Mönsterstadgar som förebild. De nya stadgarna har antagits av föreningen i två extra stämmor
- beslutat om inglasning av fyrkantsbalkonger
- fört en fortsatt dialog angående överlämningsstatus med Byggbolaget AB (BB), m.fl. entreprenörer och besiktningsmän.
- genomfört egna uppföljningar och av utförda el-, tele-, TV- och fjärrvärmeanläggningar.
- omplacerat två lån, 10 mkr till rörligt och 15 mkr till bundet i fem år samt extraamorterat 418 400 kr.
- förnyat och utvecklat avtalen med VFS (vidgad skötsel av yttre miljö). Förlängt avtalet med Sappa (TV), KONE (hissar tom 2016), Karlstads energi (el tom 2017), samt Securitas. Träffat nytt avtal med Certego om service av passersystem samt förlängt tidigare nyckelavtal.
- besiktigt alla lägenheter C-huset samt källarplanet inför PEAB pålningsarbeten för kontorsbygget Pinassen 2 (utförd av Bergsäker AB).
- Upprättat ny fast utomhusbelysning bakom B-huset



Besiktningmannens avslutande efterbesiktning är uppskjuten av BB då ett antal garantiåtgärder och säkerhetsåtgärder på takterrasserna 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, 4 anslag och 38 medlemsmail.
- ordnat julgran, glögg och pepparkaka i samband med första advent
- ordnat extra transport till Heden i samband med Julgransskakning.
- 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 Lundbergshus och NCC om kontorsbygget Barkassen 5,
- fortlöpande förmedlat information till alla medlemmar om PEAB arbete med Klöverns bygge.
- 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 2015 motsvarar 273 270 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 2016 har, i underhållsplanen, budgeterats 126 tkr för byte av mjukfogar.

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 på två extra stämmor (2015-09-24 och 2015-10-01) om inglasning av fyrkantsbalkonger och takförråd.

Föreningen får från 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. För år 2015 fanns inga underhållsåtgärder i planen.

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

Kommande underhåll: I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmaste 5 års perioden bestå av :

Avloppsspolningar, soprumsdörr, grönyteförbättringar	141 000 kr
OVK år 2020	116 000 kr
Byte av mjukfogar mellan betongelement	126 000 kr
Summa	383 000 kr

Finansiering: Planerade åtgärder beräknas att finansieras med egna medel.



Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 758 kr/m². Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för lägenheter för år 2016. 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 63 085 352 kr. Under året har föreningen amorterat 938 400 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 68 år.

Under året har hyresgästen i C-husets lokal bytts från Balans 24 AB till Body & Care by Cut & Drive.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 6 st (5 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>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning, tkr	5 382	5 275	5 318	5 082
Resultat efter finansiella poster, tkr	721	32	429	118
Soliditet, %	59%	58%	58%	57%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	758	750	750	772
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	10 320	10 473	10 640	10 863
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	332	319	318	333

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 480 964
Årets resultat	720 559
	2 201 523

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Reservering till fond för yttre underhåll *	320 000
Balanserat resultat	1 881 523
	2 201 523

*) Förslaget gällande reservering till underhållsfond följer ej antagen underhållsplan. Enligt denna ska avsättning för underhåll exkl. stammar göras om 1 062 588 kr.

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

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 381 535	5 275 381
Övriga rörelseintäkter	2	1 619	0
Summa rörelseintäkter		5 383 154	5 275 381
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 908 311	-1 842 846
Övrig externa kostnader		-33 889	-29 687
Underhåll enligt plan		0	-110 782
Personalkostnader och arvoden	4	-118 914	-109 379
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-985 357	-985 361
Summa rörelsekostnader		-3 046 471	-3 078 055
Rörelseresultat		2 336 682	2 197 326
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	27 774	32 639
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 643 898	-2 197 792
Summa finansiella poster		-1 616 124	-2 165 153
Resultat efter finansiella poster		720 559	32 173
Årets resultat		720 559	32 173

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	151 976 142	152 946 814
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	14 685
Summa materiella anläggningstillgångar		151 976 142	152 961 499
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	500 000
Summa anläggningstillgångar		151 976 142	153 461 499
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 160	0
Övriga fordringar	9	60 914	26 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	126 847	87 593
Summa kortfristiga fordringar		189 921	114 217
Kassa och bank	11	3 276 485	2 025 040
Summa omsättningstillgångar		3 466 406	2 139 257
SUMMA TILLGÅNGAR		155 442 548	155 600 756

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 686 280	87 686 280
Fond för yttre underhåll		1 475 217	1 265 999
Summa bundet eget kapital		89 161 497	88 952 279
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 480 964	1 658 010
Årets resultat		720 559	32 173
Summa fritt eget kapital		2 201 523	1 690 182
Summa eget kapital		91 363 020	90 642 461
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	62 565 352	63 503 752
Summa långfristiga skulder		62 565 352	63 503 752
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	520 000	520 000
Leverantörsskulder		250 801	129 349
Skatteskulder		109 718	69 353
Övriga skulder	14	31 728	17 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	601 929	718 445
Summa kortfristiga skulder		1 514 176	1 454 543
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		155 442 548	155 600 756

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		68 088 600	68 088 600
varav i eget förvar		0	0
		68 088 600	68 088 600
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 80 år.

En ny teknisk bedömning har gjorts av nyttjandeperioden till 116 år från anskaffningstidpunkten.

Byggnaden kommer att skrivas av linjärt de återstående 110 åren.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

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

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

2015

2014

Årsavgifter bostäder	4 500 096	4 455 540
Hyrer	621 555	571 466
Överlåtelse- och pantavgifter	10 238	9 770
Övrigt	249 646	238 605
Brutto	5 381 535	5 275 381
Summa nettoomsättning	5 381 535	5 275 381

2 Övriga rörelseintäkter

2015

2014

Övriga intäkter	1 619	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 619	0



3 Drift- och fastighetskostnader	2015	2014
Fastighetsskötsel och städning	-220 553	-196 520
Löpande underhåll/Reparationer	-101 691	-69 947
Uppvärmning	-581 279	-579 856
El	-354 994	-369 161
Vatten	-145 419	-142 556
Sophämtning	-73 132	-67 002
Övriga avgifter	-84 249	-82 904
Förvaltningskostnader	-62 756	-68 980
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-55 298	-54 453
Försäkringspremier	-38 503	-43 781
Övrigt	-190 437	-167 687
Summa drift- och fastighetskostnader	-1 908 311	-1 842 846

4 Personalkostnader och arvoden	2015	2014
Styrelsearvoden	-88 000	-85 000
Arvoden arbetskommittéer	-8 000	-7 000
Revisionsarvode föreningsvald revisor	-4 000	0
Sociala avgifter	-18 914	-17 379
Summa personalkostnader och arvoden	-118 914	-109 379

Medelantalet anställda

Föreningen har ingen anställd personal.

5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2015	2014
Ränteintäkter	27 096	32 183
Övriga finansiella intäkter	678	456
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	27 774	32 639

6 Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader	-1 643 898	-2 197 792
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 643 898	-2 197 792

**7 Byggnader och mark****2015-12-31 2014-12-31**

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	2 994 162	2 023 490
Årets avskrivningar	970 673	970 672
Utgående ackumulerade avskrivningar	3 964 835	2 994 162
Anskaffningsvärde mark	47 950 000	47 950 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	151 976 142	152 946 815

Specifikation byggnader och mark	Anskaffn.- värde	Ing. ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2015-12-31
Ursprunglig byggnad	107 912 681	2 962 843	962 843	2008-2123	103 986 995
Cykelgarage	78 296	31 319	7 830	2011-2020	39 147
Byggnader	107 990 977	2 994 162	970 673		104 026 142

Mark 47 950 000**Summa byggnader och mark** 151 976 142 152 946 815

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

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/Hyreshus	65 000 000	24 600 000	89 600 000
Lokaler	1 254 000	236 000	1 490 000
	66 254 000	24 836 000	91 090 000

8 Inventarier, verktyg och installationer**2015-12-31 2014-12-31**

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	73 437	73 437
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 437	73 437
Ingående ackumulerade avskrivningar	58 752	44 064
Årets avskrivningar	14 685	14 688
Utgående ackumulerade avskrivningar	73 437	58 752
Utgående redovisat värde	0	14 685

9 Övriga fordringar**2015-12-31 2014-12-31**

Lokalombyggnad	0	10 520
Skattekonto	56 531	14 892
Övriga fordringar	4 383	1 212
Summa övriga fordringar	60 914	26 624

**10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2015-12-31** **2014-12-31**

Fastighetsskötsel	45 113	43 927
Försäkring	42 687	11 879
Kabel-TV	19 052	18 691
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 995	13 096
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126 847	87 593

11 Kassa och bank **2015-12-31** **2014-12-31**

SBAB	1 473 403	946 512
Swedbank	1 803 082	1 078 528
Summa kassa och bank	3 276 485	2 025 040

12 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	1 265 999	1 658 010	32 173
Under året erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-177 046	-32 173
Årets avstättning enligt stämmobeslut			320 000		
Disposition av yttre fond enligt stämmobeslut			-110 782		
Årets resultat					720 559
Belopp vid årets utgång	76 486 280	11 200 000	1 475 217	1 480 964	720 559

13 Skulder till kreditinstitut **2015-12-31** **2014-12-31**

Långgivare	Räntesats	Löptid		
SBAB	4,35%	2009-12-28 - 2016-10-11	16 630 000	17 150 000
SBAB	0,80%	2015-10-09 - 2016-10-10	6 000 000	6 000 000
SBAB	0,77%	2015-12-04 - 2016-12-05	9 455 352	9 455 352
SBAB	1,56%	2015-05-15 - 2020-03-20	15 000 000	15 418 400
SBAB	4,22%	2010-06-22 - 2018-05-15	6 000 000	6 000 000
SBAB	0,77%	2015-05-28 - 2016-05-30	10 000 000	10 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			63 085 352	64 023 752

Avgår kortfristig del 520 000 520 000

Långfristig del av skulder till kreditinstitut **62 565 352** **63 503 752**

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 520 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 60,5 mj kr.



15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

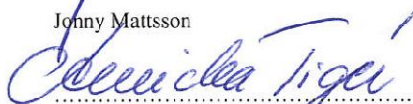
2015-12-31 2014-12-31

Upplupen elkostnad	0	41 299
Upplupen fjärrvärme	0	83 571
Upplupna räntekostnader	122 287	138 367
Arvoden	12 300	8 375
Sociala avgifter	9 825	9 095
Förskottsbetalda avgifter/hyror	457 517	437 738
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	601 929	718 445

Karlstad den 14/3 2016



Jonny Mattsson



Annica Tigér



Helena Nilsson



Marie Henriksson



Berndt Johansson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-03-16



Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Inre Hamnen i Karlstad för år 2015.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Enligt min 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Inre Hamnen i Karlstad för år 2015.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

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

Karlstad den 16/3 2016



Urban Johansson
Auktoriserad 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/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskotts- hyror, 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 förhållander 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.