



Foto; Anneli Victorén

ÅRSREDOVISNING 2017

Bostadsrättsförening Inre Hamnen i Karlstad



ÅRSREDOVISNING 2017

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

2017-01-01 – 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten : Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och bildades 7 juni 2006 av Sverige AB (SH AB). Föreningen äger en fastighet i Karlstad, Barkassen 14, som stod färdigställd år 2008. Fastigheten är ritad av ABAKO arkitekter Göteborg och ligger på Gustaf Lovéns gata 8-20. På fastigheten finns 65 bostadslägenheter i tre huskroppar innehållande i hus A 19 st, i hus B 27 st och i hus C 19 st lägenheter. Den sammanlagda boarean uppgår till 5 937 m². Förråd och bilupställningsplatser finns i källarplanet till samtliga lägenheter. Därutöver tre uthyrningsbara mc-platser.

Det finns även två uthyrningsbara lokaler i fastigheten om totalt 176 m². Våra hyresgäster var under år 2017 frisersalongen Cut and Drive och skönhetsalongen Body & Care by Cut & Drive. Aurora Kapitalrådgivning i Karlstad AB övertog under året lokalen efter Body & Care.

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 Trivselregler, Policy och specialregler. Samtliga finns publicerade på föreningens hemsida, www.inrehamnen.se.

Föreningsstämma mm : Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2017. Föreningen har därutöver haft tre extra medlemsinformationer i samband med städdagarna och julgranstävningen. Styrelsen har genomfört 9 st protokollförda styrelse- och arbetsmöten och därutöver 2 st arbetsmöten med minnesanteckningar.

Styrelse : Styrelsen valdes av årsmöten 2016-05-25 och 2017-05-30. Styrelsens sammansättning beslutades på ett konstituerande styrelsemöte 2017-06-13.

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

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

Valberedning : Valberedningen har bestått av Gunilla Jansson (sammankallande), Sven Peterson och Mikael Lundborg. Valberedningens samtliga ledamöter är i tur att avgå.

Revisorer : Revisor har varit Urban Johansson, We Audit Sweden AB. Förtroendevald revisor Lennart Englund och revisorsuppleant Lars Fornell. Revisorererna är i tur att avgå.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland och i den tekniska förvaltningen av Värmlands Fastighetsservice (VFS). Styrelsen har tecknat serviceavtal med Inspecta, Torverk, Certo, Kone, Preconal, Securitas, FläktTeknik AB för garagens 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	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och sophantering
Karlstads Kommun	Vatten
Karlstads El- och Stadsnät AB	El och bredband
Sappa (Nytt avtal och Box till varje lägenhet 2017)	TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Certego, Bahnhof och Telia	Bricklässystem, port- och hisstelefoner

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

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

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 2017:

- fört en fortsatt dialog angående överlämningsstatus med Byggbolaget AB (BB), m.fl. entreprenörer och besiktningsmän
- med stöd av WSP genomfört omfattande åtgärder mot fuktrinrängning och översvämningsskydd på samtliga mark- och takterrasser
- genomfört egna uppföljningar och kompletteringar av utförda el-, tele-, TV- och fjärrvärmeanläggningar med stöd av Swegy och Torcat
- omplacerat ett lån, 9,455 mkr till bundet i 5 år till 1,7% samt extraamorterat 1 mkr
- förlängt avtalen med Certego, Kone (hissar), Karlstad energi (fjärrvärme och el), Länsförsäkringar Preconal, Securitas och Torverk

Besiktningsmannens avslutande efterbesiktning är uppskjuten av BB då ett antal garantiåtgärder och säkerhetsåtgärder på takterrasserna ännu ej är utförda. Besiktning av Räckesarbetet och Åtgärder mot fukt genomförs 2018. Egenkontroll har skett av gemensamma utrymmen liksom inventering av föreningens utrustning och inventarier. Fastighetens Egenkontroll av lägenheter är utförd och rapporterad av medlemmarna.

Styrelsen har därutöver

- anordnat två informations- och städdagar med lätt lunch.
- informerat samtliga medlemmar i 6 medlemsbrev, 5 anslag och 70 medlemsmail.
- ordnat julgran, glögg och pepparkaka i samband med första advent.
- genomfört månadsvis avläsning av elmätare som underlag för elräkningar, samt upprättat och följt upp förbrukningsstatistik för varje medlem
- med stöd av HSB följt upp och analyserat värme- och vattenförbrukningen.
- genomgått utbildning i HSB och BR regi
- medverkat i Pinassen GA2, Barkassen GA4 och GA2 styrelsearbete och förvaltning.
- genom Flagggkommittén flaggat på alla flaggdagar och andra bemerkelsedagar



Bostadsrättsförening Inre Hamnen i Karlstad

Org nr 769614-5825

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 2017 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 2018 är enligt underhållsplanen åtgärder för 274 tkr planerade.

Föreningen erhöll 2012 bygglov för takförråd. Alla kostnader för detta har fakturerats de medlemmar som valt att delta i projektet. Föreningen beslutade 2015 om inglasning av ytersidans balkonger.

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

Reparationer: Under 2017 har omfattande garantiarbeten utförts på tak- och markerasserna samt vissa garantiåtgärder i Elinstallationen.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan med fyrtioårigt perspektiv som är upprättad med stöd av HSB.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2048 till en kostnad av 8 858 tkr i 2017 års penningvärde.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 758 kr/m². Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för lägenheter för år 2018. 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 60 045 352 kr. Under året har föreningen amorterat 1 520 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 40 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 3 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>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning, tkr	5 332	5 350	5 382	5 318
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 271	850	721	32
Soliditet, %	61%	60%	59%	58%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	758	758	758	750
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	9 823	10 071	10 320	10 473
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	351	348	332	319



Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	76 486 280	11 200 000	2 184 307	1 492 433	849 508
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				849 508	-849 508
Avsättning framtida underhåll enligt plan, stadgar			390 000	-390 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-16 774	16 774	
Årets resultat					1 270 904
Belopp vid årets utgång	76 486 280	11 200 000	2 557 533	1 968 715	1 270 904

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	2 341 941
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	16 774
Avsättning till underhållsfonden enligt föreningens stadgar	-390 000
Årets resultat	1 270 904
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	3 239 619

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Extra avsättning till underhållsfonden	0
Balanserat resultat överföres i ny räkning	3 239 619

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



Resultaträkning

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 331 722	5 349 990
Övriga rörelseintäkter	Not 3	227 781	85 109
Summa rörelseintäkter		5 559 503	5 435 099
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 005 738	-2 003 636
Övriga externa kostnader	Not 5	-323 665	-207 403
Personalkostnader och arvode	Not 6	-137 692	-128 076
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-970 680	-970 680
Summa rörelsekostnader		-3 437 775	-3 309 795
Rörelseresultat		2 121 728	2 125 304
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 436	12 214
Räntekostnader och liknande resultatposter		-860 260	-1 288 010
Summa finansiella poster		-850 824	-1 275 796
Resultat efter finansiella poster		1 270 904	849 508
Resultat före skatt		1 270 904	849 508
Årets resultat		1 270 904	849 508



Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	150 034 782	151 005 462
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>150 034 782</u>	<u>151 005 462</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>150 034 782</u>	<u>151 005 462</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		21 400	0
Övriga fordringar	Not 9	59 361	56 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	180 294	124 517
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>261 055</u>	<u>181 280</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Bank	Not 11	4 379 039	3 612 666
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>4 379 039</u>	<u>3 612 666</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 640 094</u>	<u>3 793 946</u>
Summa tillgångar		<u>154 674 876</u>	<u>154 799 408</u>



Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	87 686 280	87 686 280
Fond för yttre underhåll	2 557 533	2 184 307
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>90 243 813</u>	<u>89 870 587</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 968 715	1 492 433
Årets resultat	1 270 904	849 508
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>3 239 619</u>	<u>2 341 941</u>
Summa eget kapital	<u>93 483 432</u>	<u>92 212 528</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>59 525 352</u>	<u>61 045 352</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>59 525 352</u>	<u>61 045 352</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	520 000	520 000
Leverantörsskulder	409 492	262 183
Skatteskulder	117 887	113 542
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 23 190	27 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 595 523	618 606
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>1 666 092</u>	<u>1 541 528</u>
Summa skulder	<u>61 191 444</u>	<u>62 586 880</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>154 674 876</u>	<u>154 799 408</u>



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

En omklassificering har gjorts mellan kostnadsslagen drift- och övriga externa kostnader för innevarande år likvärd för jämförelseåret.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 116 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 106 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,9 %/år

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

Avskrivning på tillkommande utgifter sker med 10% och maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

29 590 tkr av föreningens lån löper ut under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisar därför som långfristiga per 2017-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under år 2018 som redovisas som kortfristig del.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter är enligt föreningens stadgar minst 0,3% av taxeringsvärdet eller enligt upprättad underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kr (0 kr).

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2017-12-31	2016-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 500 096	4 500 096
	Hysesintäkt lokaler	207 834	208 539
	Hysesintäkt garage och bilplatser	374 000	376 350
	Hysesintäkt övrigt	10 000	19 900
	Hysesrabatter	-6 418	0
	Årsavgift konsumtionsavgift el	240 386	235 129
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 824	9 977
		5 331 722	5 349 991
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt, del Byggbolaget	227 781	85 109
		227 781	85 109
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-178 374	-115 140
	Sotning	-4 690	0
	El	-365 523	-363 077
	Uppvärmning	-575 760	-648 936
	Vatten	-148 720	-148 605
	Renhållning	-90 719	-83 074
	Bevakningskostnader	-31 176	-29 701
	TV, bredband, iptelefoni	-88 110	-75 827
	Serviceavtal	-119 216	-124 241
	Hissar serviceavtal & besiktning	-6 490	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-222 910	-213 982
	Försäkringar	-43 626	-42 687
	Fastighetsskatt	-59 707	-58 277
	Periodiskt underhåll	-16 774	0
	Övriga driftskostnader	-53 943	-100 089
		-2 005 738	-2 003 636
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 695	-10 638
	Förvaltningskostnader	-115 245	-57 345
	Kostnader överlåtelse och pant	-7 296	-9 132
	Föreningsverksamhet	-5 948	-5 033
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-21 954	-15 043
	Konsulter	-151 678	-111 028
	Förbrukningsinventarier	-4 584	-4 218
	Stämma och styrelse	-6 263	0
		-323 665	-212 436
Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal.		
	Arvode till styrelsen	-98 500	-91 000
	Övriga arvoden	-10 064	-8 000
	Övriga personalkostnader	-290	0
	Revisionsarvode	-3 000	-2 000
	Sociala avgifter	-25 838	-22 043
		-137 692	-123 043
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-970 680	-970 680
		-970 680	-970 680

**Not 8 Byggnader och mark 2017-12-31 2016-12-31**

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	107 990 977	107 990 977
Ingående anskaffningsvärde mark	47 950 000	47 950 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 940 977	155 940 977

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-4 935 515	-3 964 835
Årets avskrivningar byggnader	-970 680	-970 680
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 906 195	-4 935 515

Utgående bokfört värde 150 034 782 151 005 462

Bokförda värden byggnader	102 084 782	103 055 462
Bokförda värden mark	47 950 000	47 950 000

Fastighetsbeteckning: Barkassen 14 i Karlstad

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2008	82 000 000	46 000 000	128 000 000	128 000 000
Lokaler		1 419 000	278 000	1 697 000	1 697 000
		83 419 000	46 278 000	129 697 000	129 697 000

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto	59 361	56 763
	59 361	56 763

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	45 703	43 626
Förutbetald kabel-TV och tele	23 422	18 925
Förutbetald fastighetsskötsel	50 156	47 231
Upplupen intäkt kundfakturor	46 420	0
Övriga förutbet kostnader	14 593	14 735
	180 294	124 517

Not 11 Bank

SBAB	2 294 085	2 284 945
Swedbank	2 084 954	1 327 721
	4 379 039	3 612 666

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntheändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	2018-01-11	0,80%	2018-01-10	13 590 000	520 000
SBAB	2021-01-21	1,45%	2021-01-21	6 000 000	0
SBAB	2022-12-09	1,70%	2022-12-09	9 455 352	0
SBAB	2020-03-20	1,56%	2020-05-15	15 000 000	0
SBAB	2018-05-15	4,22%	2018-05-14	6 000 000	0
SBAB	2018-03-01	0,68%	2018-03-01	10 000 000	0
				60 045 352	520 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	59 525 352
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,42%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 080 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	57 445 352

Ställda säkerheter

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

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

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdeskatt	3 740	9 847
Personalens källskatt	19 450	17 350
	<u>23 190</u>	<u>27 197</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	3 000	12 700
Upplupna sociala avgifter	15 223	11 172
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	39 462	42 513
Upplupna räntekostnader	83 856	74 604
Upplupen revision	10 850	0
Förutbetalda arsavgifter och hyror	422 369	463 154
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 763	14 463
	<u>595 523</u>	<u>618 606</u>


5/3 2018


Jonny Mattsson


Berndt Johansson



Helena Nilsson


Annicka Tigér


Marie Henriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-03-07


Lennart Englund
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad org.nr 769614-5625

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

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

Karlstad den 7/3 2018



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/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 anskaffnings-

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.