



ÅRSREDOVISNING 2020

Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad



ÅRSREDOVISNING 2020

Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
363 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
8913 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
12%



ENERGIKOSTNAD
156 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSVIGT
739 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

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

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



ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad

Org nr 769614-5825

2020-01-01 – 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. 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 2020 frisersalongen Mitra Hair Design och AddExport Sweden AB.

Föreningen innehar andelar i gemensamhetsanläggningarna Barkassen GA4 (50%), Pinassen GA2 (13,1%) och Barkassen GA2 (50%). Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar : Föreningen antog under 2018 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.bostadsraterna.se.

Föreningsstämma mm : Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2020. Föreningen har därutöver haft två extra medlemsinformationer i samband med städdagarna. Styrelsen har genomfört 11 st protokollförda styrelse- och arbetsmöten och därutöver 2 st arbetsmöten med minnesanteckningar efter städdagar.

Styrelse : Styrelsen valdes av årsstämmorna 2019-05-21 och 2020-05-28. Styrelsens sammansättning beslutades på konstituerande styrelsemöte 2020-06-01.

Jonny Mattsson	ordförande	
Marie Henriksson	systemansvarig	i tur att avgå
Ulf Almqvist	underhållsansvarig	
Annicka Tigér	sekreterare	i tur att avgå
Helena Nilsson	kassör	
Gunnel Nöbauer	suppleant	i tur att avgå
Mats Ganrot	suppleant	

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

Valberedning : Valberedningen har bestått av Sven Peterson, Berndt Johansson och Ewa Degeryd.

Valberedningens samtliga ledamöter är i tur att avgå.

Revisorer : Revisor har varit Urban Johansson, WeAudit Sweden AB. Förtroendevald revisor Walther Jansson och revisorsuppleant Ann-Katrin Eriksson. 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 Kiwa Inspecta, Torverk, Certego, Kone, Preconal, Protan samt ett energioptimeringsavtal med HSB.

Försäkring : Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar där även bostadsrättsförsäkring ingår för alla medlemmar.



Väsentliga avtal : Föreningen har avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning och energioptimering
Värmlands fastighetservice	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och sophantering
Karlstads Kommun	Vatten
Karlstads El- och Stadsnät AB	El och fibernät
Sappa	TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Certego, Bahnhof och Telia	Bricklåssystem, bredband, port- och hisstelefoner

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Cykelgarage, nybyggnad	2011
Kompletterande belysning B-husets gavlar	2012
Spolning av samtliga lägenheters köksavlopp	2013
OVK	2014
Ny fast utomhusbelysning utanför B-huset	2015
Ombyggnad av tätskikten på tak- och markterrasser	2016-2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens viktigaste uppgift har varit att i ett fortsatt garanti- och efterbesiktningensarbete 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 2020:

- fört en fortsatt dialog angående överlämningsstatus med Consto AB, m.fl. entreprenörer och besiktningmän ur WSP.
- med stöd av WSP och Consto AB genomfört omfattande åtgärder mot fuktinträning och översvämningskydd på samtliga mark- och takterrasser.
- genomfört egna uppföljningar och kompletteringar av utförda el-, tele-, TV-anläggningar med stöd av Swegy Norden AB.
- omplacerat tre lån, totalt 28 miljoner kronor till bunda lån i 1, 3 och 5 år.
- förlängt avtalen med Certego, Kone (hissar), Karlstad energi (värme och el), Länsförsäkringar, Preconal, Protan, Torverk och VFS.
- tvättat och kompletteringsmålade fasader och balkonggolvkanter samt fogar.
- installerat digitala anslagstavlor med bokningsfunktioner till kajutan, tvättstugan samt växthuset.
- kraftigt reducerat hyran för lokalhyresgästerna under perioden april-september med hänsyn till Covid -19.

Besiktningmannens avslutande efterbesiktning är uppskjuten av Consto AB då ett antal garantiåtgärder och säkerhetsåtgärder på takterrasserna ännu ej är utförda. Besiktning av räckerarbetet och åtgärder mot fukt har genomförts under 2020. Vissa anmärkningar skall åtgärdas. Kommunen har avskrivit sin anmärkning av räckeshöjd och Lexanplastens klätterrisk. 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 fika.
- informerat samtliga medlemmar i 5 medlemsbrev, 3 anslag och ca 90 medlemsmail.
- ordnat julgran och delat ut chokladaskar till alla medlemmar i samband med första advent.
- genomfört månadsvis avläsning av elmätare som underlag för elräkningar, samt upprättat och följt upp förbrukningsstatistik för varje medlem.
- med stöd av HSB följt upp och analyserat el-, värme- och vattenförbrukningen.
- genomgått utbildning i HSB och BR regi.
- medverkat i Pinassen GA2, Barkassen GA4 och GA2 styrelsearbete och förvaltning.
- genom Flaggkommittén flaggat på alla flaggdagar och andra bemärkelsedagar.



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 2020 motsvarar 515 424 kr. Enligt stadgarna kan denna reservering till yttre fond även ske enligt upprättad underhållsplan.

Styrelsens strategi är, efter samråd med revisor och bank, dels att avsätta medel i underhållsfonden för de närmaste cirka 20 årens löpande behov dels att skapa erforderligt låneutrymme för de långsiktiga behoven genom amorteringar.

Kommunala avgifter och taxor fortsätter att stiga. Vissa avtalsbaserade kostnader är kopplade till olika prisindex, vilket styr ev. kostnadsökningar. Andra följer av kommunens politiska beslut. Detta kommer att påverka föreningens framtida ekonomi. Inför 2021 är enligt underhållsplanen åtgärder för 145 tkr planerade.

Föreningen betalar fr o m 2019 hel fastighetsavgift.

Reparationer: Under 2020 har slutliga garantiarbeten utförts på tak- och markterasserna.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan med fyrtioårigt perspektiv som är upprättad med stöd av HSB och reviderades 2020-09-14.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2048 till en kostnad av 9 995 tkr i 2020 års penningvärde.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 739 kr/m². Styrelsen har beslutat om en sänkning med 5 % av årsavgifter för lägenheterna för år 2021. Månadsavgiften innefattar kostnad för värme, vatten, kabel-tv och bredband. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållselen och garageplats. Hyresgästernas hyror uppräknas med avtalat index.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 54 485 352 kr. Under året har föreningen amorterat 520 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 105 år. Ingen extra amortering har gjorts under 2020. Extra amorteringen planeras att genomföras under våren 2021.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 3 st (6 st) bostadsrätter överlåtit. 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>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning, tkr	5 128	5 230	5 274	5 332
Resultat efter finansiella poster, tkr	642	1 166	1 336	1 271
Soliditet, %	64%	63%	62%	61%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	739	739	758	758
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	8 913	8 998	9 410	9 823
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	442	364	336	351



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	3 376 644	3 756 727	1 165 640
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				1 165 640	-1 165 640
Avsättning framtida underhåll enligt plan, stadgar			515 500	-515 500	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-574 479	574 479	
Årets resultat					642 250
Belopp vid årets utgång	76 486 280	11 200 000	3 317 665	4 981 346	642 250

Resultatdisposition

Från och med 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Detta innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år det avser.

Balanserat resultat	4 922 367
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	574 479
Avsättning till underhållsfonden enligt föreningens stadgar	-515 500
Årets resultat	642 250
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	5 623 596

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **5 623 596**

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



Resultaträkning		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 128 331	5 229 885
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 345	87 962
Summa rörelseintäkter		5 193 676	5 317 847
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 547 908	-2 086 055
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 019	-199 223
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-154 634	-139 017
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 003 318	-978 703
Summa rörelsekostnader		-3 908 878	-3 402 997
Rörelseresultat		1 284 797	1 914 850
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 931	8 265
Räntekostnader och liknande resultatposter		-649 479	-757 475
Summa finansiella poster		-642 548	-749 210
Resultat efter finansiella poster		642 250	1 165 640
Resultat före skatt		642 250	1 165 640
Årets resultat		642 250	1 165 640

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8, 13	147 122 777	148 093 422
Inventarier och installationer	Not 9	282 907	104 303
Summa materiella anläggningstillgångar		147 405 684	148 197 725

Summa anläggningstillgångar**147 405 684** **148 197 725****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		14 653	2 595
Övriga fordringar	Not 10	9 041	69 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	155 218	169 705
Summa kortfristiga fordringar		178 912	242 201

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	4 437 261	3 622 034
Summa kassa och bank		4 437 261	3 622 034

Summa omsättningstillgångar**4 616 173** **3 864 234****Summa tillgångar****152 021 857** **152 061 960**

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	87 686 280	87 686 280
Fond för yttre underhåll	3 317 664	3 376 644
Summa bundet eget kapital	91 003 944	91 062 924

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 981 346	3 756 727
Årets resultat	642 250	1 165 640
Summa fritt eget kapital	5 623 596	4 922 367

Summa eget kapital**96 627 540** **95 985 291****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	32 965 352	54 485 352
Summa långfristiga skulder		32 965 352	54 485 352

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		21 520 000	520 000
Leverantörsskulder		236 165	334 053
Skatteskulder		12 353	71 965
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	31 963	31 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	628 484	633 847
Summa kortfristiga skulder		22 428 965	1 591 317

Summa skulder**55 394 317** **56 076 669****Summa eget kapital och skulder****152 021 857** **152 061 960**

Not 16

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Allmänna upplysningar**

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

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 103 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,9 %/år

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

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs till lägst 0,3 % av taxeringsvärdet men kan också baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Skulder till kreditinstitut

En ny bedömning har gjorts under året där lån med förfallodag under 2021 redovisas till sin helhet som kortfristiga. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats utifrån styrelsens bedömning om lånen kan antas förlängas vid slutförfall, dvs. har klassificerats som långfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 387 632	4 387 632
	Hysesintäkt lokaler	221 304	212 640
	Hysesintäkt garage och bilplatser	397 200	395 400
	Hysesintäkt övrigt	9 800	7 600
	Hysesrabatter	-65 240	0
	Årsavgift el	170 314	213 224
	Övriga intäkter i verksamheten	700	600
	Intäkt andrahandsupplåtelse	0	3 032
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 624	9 757
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-3	0
		5 128 331	5 229 885
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Bidrag	6 600	0
	Övrigt	58 745	87 962
		65 345	87 962
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-124 953	-111 033
	Sotning	0	0
	El	-288 145	-333 660
	Uppvärmning	-498 578	-576 169
	Vatten	-164 091	-144 748
	Renhållning	-119 506	-58 278
	Bevakningskostnader	-9 932	-37 518
	TV, bredband, iptelefoni	-183 732	-139 639
	Serviceavtal	-21 555	-133 303
	Hissar serviceavtal & besiktning	-133 230	-6 781
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-232 237	-278 797
	Försäkringar	-47 293	-46 842
	Fastighetsskatt	-110 965	-107 585
	Periodiskt underhåll	-574 479	-71 603
	Övriga driftskostnader	-39 211	-40 099
		-2 547 908	-2 086 055
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-17 761	0
	Underhåll huskropp utvändigt	-555 372	-71 603
	Underhåll övrigt	-1 346	0
		-574 479	-71 603
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 857	-11 672
	Förvaltningskostnader	-117 063	-107 933
	Kostnader överlåtelse och panter	-7 724	-12 135
	Föreningsverksamhet	-12 710	-4 501
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-13 321	-11 861
	Konsulter	-35 215	-38 729
	Förbrukningsinventarier	-4 932	-10 710
	Stämma och styrelse	-197	-1 682
		-203 019	-199 223

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

Föreningen har ingen anställd personal

Arvode till styrelsen	-111 500	-106 000
Övriga arvoden	-18 150	-10 000
Övriga personalkostnader	0	-68
Revisionsarvode	-4 150	-1 000
Sociala avgifter	-20 834	-21 949
	<u>-154 634</u>	<u>-139 017</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	-970 645	-970 680
Maskiner och inventarier	-32 672	-8 023
Summa avskrivningar	<u>-1 003 318</u>	<u>-978 703</u>



Not 8 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
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		-7 847 555	-6 876 875		
Årets avskrivningar byggnader		-970 645	-970 680		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-8 818 200	-7 847 555		
Utgående bokfört värde					
		147 122 777	148 093 422		
Bokförda värden byggnader					
		99 172 777	100 143 422		
Bokförda värden mark					
		47 950 000	47 950 000		
Fastighetsbeteckning:	Barkassen 14				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2008	92 000 000	78 000 000	170 000 000	170 000 000
Lokaler		1 419 000	389 000	1 808 000	1 808 000
		93 419 000	78 389 000	171 808 000	171 808 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13					
Not 9 Inventarier och installationer					
Ingående anskaffningsvärden					
				193 786	193 786
Årets investeringar					
				211 276	0
Utgående anskaffningsvärden					
				405 062	193 786
Ingående avskrivningar					
				-89 483	-81 460
Årets avskrivningar					
				-32 672	-8 023
Utgående avskrivningar					
				-122 155	-89 483
Utgående bokfört värde					
				282 907	104 303
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 10 Övriga fordringar					
Skattekonto					
				9 041	69 901
				9 041	69 901
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalad försäkring					
				48 791	47 293
Förutbetalad kabel-TV, bredband och telefon					
				45 676	44 898
Förutbetalad bevakning					
				0	9 932
Förutbetalad fastighetskötsel					
				52 234	52 216
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
				8 517	15 366
				155 218	169 705
Not 12 Kassa och bank					
SBAB					
				2 317 307	2 310 376
Swedbank					
				2 119 954	1 311 658
				4 437 261	3 622 034



Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	2024-10-11	1,02%	2024-10-11	11 030 000	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	2023-05-09	0,88%	2023-05-09	5 000 000	0
SBAB	2025-05-09	0,96%	2025-05-09	8 000 000	0
Stadshypotek	2021-03-30	0,94%	2021-03-30	15 000 000	0
				54 485 352	520 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **32 965 352**
Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,16%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 080 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 51 885 352
Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinveckling	68 088 600	68 088 600
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	68 088 600	68 088 600

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	7 131	10 452
Personalens källskatt	24 832	21 000
	31 963	31 452

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	8 300	4 000
Upplupna sociala avgifter	12 367	11 621
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	114 090	115 405
Upplupna räntekostnader	57 999	59 304
Upplupen revision	11 800	11 470
Upplupna reparationskostnader	10 190	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	413 738	427 744
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 303
	628 484	633 847

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av Covid-19 utbrottet påverkar eller kan komma att påverka föreningens framtida utveckling. Vi har även sett till risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

Karlstad 22.13 2021

Jonny Mattsson

Helena Nilsson

Annicka Tiger

Marie Henriksson

Ulf Almqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-26

Walther Jansson
Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad, org.nr. 769814-5825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad för år 2020. 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 2020 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. Revisorerernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också

en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på

storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

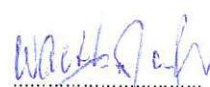
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 26/3 2021



Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Wahlter Jansson
Av föreningen vald revisor

ARSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ARSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

