



# ÅRSREDOVISNING 2014

Bostadsrättsförening Inre Hamnen i Karlstad



# ÅRSREDOVISNING 2014

## 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

2014-01-01 - 2014-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

### Allmänt om verksamheten

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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Våra hyresgäster var under år 2014 Robbans trafikskola, Balans24 och frisersalongen Cut and 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. Föreningen har antagit normalstadgar för bostadsrättsföreningar. Som komplement finns därtill, av föreningen antagna, Trivselregler, Policy och specialregler. Samtliga finns publicerade på föreningens hemsida. [www.inrehamnen.se](http://www.inrehamnen.se)

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2014. Under verksamhetsåret har 10 st (11 st) varav 7 st protokollförda styrelsemöten samt 3 st arbetsmöten med minnesanteckningar hållits. Extra föreningsstämma avseende vissa förberedande förändringar av föreningens stadgar hölls 2014-10-04.

Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Jonny Mattsson	ordförande	
Sten-Åke Lindahl	vice ordförande och underhållsansvarig	
Annicka Tigér	sekreterare	i tur att avgå
Marie Henriksson	ledamot och systemansvarig	i tur att avgå
Helena Nilsson	ledamot och kassör	
Sven Peterson	suppleant	
Lena Thorén	suppleant	i tur att avgå

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

Valberedningen har bestått av Gunilla Jansson (sammankallande), Magnus Skoglund och Gösta Auoja. Valberedningens samtliga ledamöter är i tur att avgå.

Revisorer har varit Urban Johansson och Lennart Englund som föreningsvald suppleant. Revisor och revisorssuppleant väljs på ett år.



Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland och i den tekniska förvaltningen av Värmlands Fastighetsservice (VFS). Styrelsen har tecknat serviceavtal med Kone Hissar, Inspecta, Torverk, Swesafe, Preconal och Securitas. Från och med 2014 har föreningen även ett serviceavtal med FläktTeknik AB avseende garagets fläktsystem.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar där även bostadsrätts-försäkring ingår för alla medlemmar.

Föreningen har avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Värmlands fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Karlstad Energi	El och nät, sophantering samt fjärrvärme
Karlstad Elnät	El och bredband
Karlstad Kommun	Vatten
Sappa	Tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar/investeringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Cykelgarage, nybyggnad	2011

## 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 2014 fört en fortsatt dialog angående överlämningsstatus med Byggbolaget AB (BB), m.fl. entreprenörer och besiktningsmän.
- medverkat i ett antal efterbesiktningar med besiktningsmannen, BB och underentreprenörer (UE).
- genomfört egna uppföljningar och kompletteringar av utförda el-, tele- TV- och fjärrvärmeanläggningar med stöd av KEAB, Karlstad Elnät/Stadsnät, Swegy och Torcat.
- omplacerat ett lån (6 miljoner kronor) till rörligt lån samt extra amorterat 500 000 kr.
- förnyat och utvecklat avtalen med VFS (skötsel av yttre och inre miljö). Beslutat om förlängning av det administrativa avtalet med HSB till 2019. Förlängt avtalet med Sappa (TV), Karlstad Stadsnät, KONE (hissar tom 2015), Swesafe (nyckelhantering och passagesystem), Karlstad Energi AB (el tom 2017), samt Securitas. Även avtalen med Karlstad Energi AB avseende fjärrvärme och sophantering har prolongerats.
- upprättat nytt avtal avseende servicen av garagets fläktsystem med FläktTeknik AB
- genomfört OVK besiktning enligt upprättad underhållsplan
- besiktigat alla lägenheter i B- och C-husen samt källarplanet efter pålningsarbeten för kontorsbygget på Barkassen 5 (utfört av Bergsäker AB).
- installerat ljussensorer i trapphusen och fast belysning i källar- och entréplan (totalkostnad 37 000 kr).
- påbörjat installation av extra utomhusbelysning bakom B-huset (installationen kommer att göras färdig 2015)



Besiktningens avslutande efterbesiktning är uppskjuten av BB då ett antal garantiåtgärder ännu ej är utförda. Egenkontroll har skett av gemensamma utrymmen liksom inventering av föreningens utrustning och inventarier. Fastighetens egenkontroll av de individuella lägenheterna utförd av medlemmarna med hjälp av speciell checklista december 2014. Avslutande enkätundersökning efter Elinstallatörens efterarbeten utfördes i december 2014.

Styrelsen har därutöver:

- anordnat två informations- och städdagar med lättlunch
- informerat samtliga medlemmar i 9 medlemsbrev, 5 anslag och 89 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
- upprättat och följt upp förbrukningsstatistik för värme- och vattenförbrukning
- genomgått utbildning i HSB regi
- fört samtal med Lundbergshus och NCC om kontorsbygget Barkassen 5
- fört samtal med Helmia om deras nattliga varuleveranser och yttrat oss positivt över bygglovsansökan för deras redan uppförda carport
- genomfört ett första medlemsmöte i frågan om stadgeändringar, som bejakades av stämman
- medverkat i Pinassen GA2, Barkassen GA4 och GA2 styrelsearbete och förvaltning
- anskaffat nya växt- och trädstöd samt kompletterat gräsytorerna med stort stöd av trädgårdskommittén
- genom flaggkommittén flaggat på alla flaggdagar och andra bemärkelsedagar
- en trivselkommitté har arrangerat uppskattade aktiviteter och kräftska i garaget

Löpande underhåll och service har utförts av Värmlands Fastighetsservice AB, Kone Hissar, Inspecta, Torverk, Swesafe, Preconal och FläktTeknik (enligt garantiavtal till våren 2014).

Föreningen har en underhållsplan med ett fyrtioårigt perspektiv som är upprättad år 2012 med stöd av HSB. 2014 års åtgärder omfattade OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och service av lägenhetsfläktar och rensning av interna ventilationskanaler, samt motsvarande åtgärder i garagets ventilationssystem.

Underhållsplanen styr det årliga behovet av avsättning till framtida underhållsåtgärder. Styrelsens strategi är, efter samråd med revisor och bank, dels att avsätta medel i underhållsfonden för de närmsta 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. kostnadsökning. Andra följer kommunens politiska beslut. Detta kommer att påverka föreningens framtida ekonomi.

För år 2015 är, enligt underhållsplanen, inga större åtgärder planerade. För förbättring av nattbelysningen bakom hus B installeras 4 nya ljuspollare med en total kostnad av 32 500 kr.

Den följande 5 årsperioden innefattar enligt underhållsplanen kostnader på totalt 390 tkr. De största kostnaderna i detta utgörs av ersättning av mjukfogar i fasaderna (124 tkr), avloppsspolningar enligt plan samt ny soprumsdörr och grönyteförbättringar (141 tkr) samt nästa OVK (skall göras vart sjätte år, 116 tkr).

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. Projektgruppens plan är att kunna redovisa underlag för möjlig inglasning för föreningens ställningstagande under år 2015 för att därefter ev. ansöka om bygglov.



Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 750,50 kr/m<sup>2</sup>. Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 1 % för år 2015 (758 kr/m<sup>2</sup>). Månadsavgiften innefattar kostnad för värme, vatten och kabel-tv. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållselen. Hyresgästernas hyror uppräknas med avtalat index.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 64 023 752 kr. Under året har föreningen amorterat 1 020 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 63 år.

Föreningen har beslutat att följa regelverket K2 och i samband med detta måste avskrivningsplanen läggas om från 80-årig progressiv avskrivningsmetod till linjär avskrivning. Kassaflödet påverkas inte av denna ändring av avskrivningsmetod. Amorteringarna följer underhållsplanens krav på avsättningar för både kort och långsiktiga underhållsåtgärder.

Under året har hyresgästen i C-husets lokal bytts från Robbans Trafikskola till Balans 24.

## Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 5 st (7 st) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 97 st varav 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>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning, tkr	5 275	5 318	5 082	5 055
Resultat efter finansiella poster, tkr	32	429	118	342
Soliditet, %	58%	58%	57%	57%
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	750	750	772	772
Låneskuld/kvm totalyta bostad och lokal	10 473	10 640	10 863	10 933
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	319	318	333	330

## Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 658 009
Årets resultat	32 173
	<b>1 690 182</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-110 782
Reservering till fond för yttre underhåll enligt nedan	320 000
Balanserat resultat	1 480 964
	<b>1 690 182</b>

Förslaget gällande reservering till underhållsfond följer antagen underhållsplan, exkl stammar.

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	5 275 381	5 318 406
Övriga rörelseintäkter	2	0	2 469
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 275 381</b>	<b>5 320 876</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 842 846	-1 830 033
Övrig externa kostnader		-29 687	-31 039
Underhåll enligt plan		-110 782	-52 994
Personalkostnader och arvoden	4	-109 379	-114 451
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-985 361	-482 518
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 078 055</b>	<b>-2 511 036</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 197 326</b>	<b>2 809 840</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	32 639	51 963
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 197 792	-2 433 242
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 165 153</b>	<b>-2 381 279</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>32 173</b>	<b>428 561</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>32 173</b>	<b>428 561</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>32 173</b>	<b>428 561</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	152 946 814	153 917 487
Inventarier, verktyg och installationer	8	14 685	29 373
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>152 961 499</b>	<b>153 946 860</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		500 000	500 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>153 461 499</b>	<b>154 446 860</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	9	26 624	29 925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	87 593	86 236
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>114 217</b>	<b>116 161</b>
<b>Kassa och bank</b>	11	<b>2 025 040</b>	<b>2 044 466</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 139 257</b>	<b>2 160 627</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>155 600 756</b>	<b>156 607 487</b>



**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		87 686 280	87 686 280
Fond för yttre underhåll		1 265 999	998 198
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>88 952 279</b>	<b>88 684 478</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 658 009	1 497 249
Årets resultat		32 173	428 561
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 690 182</b>	<b>1 925 810</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>90 642 460</b>	<b>90 610 288</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	63 503 752	64 523 752
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>63 503 752</b>	<b>64 523 752</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	520 000	520 000
Leverantörsskulder		129 349	251 432
Skatteskulder		69 353	27 320
Övriga skulder	14	17 396	25 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	718 445	648 848
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 454 543</b>	<b>1 473 447</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>155 600 756</b>	<b>156 607 487</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>	16		
Fastighetsinteckningar		68 088 600	68 088 600
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Intäktsredovisning

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. 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	20,0

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden föreslås av styrelsen och 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 en 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

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	4 455 540	4 455 540
Hyror	571 466	567 058
Överlåtelse- och pantavgifter	9 770	15 126
Övrigt	238 605	280 682
<b>Brutto</b>	<b>5 275 381</b>	<b>5 318 406</b>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 275 381</b>	<b>5 318 406</b>



<b>2 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Övriga intäkter	0	2 469
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>2 469</b>

<b>3 Drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Fastighetskötsel och städning	-196 520	-206 244
Löpande underhåll/Reparationer	-69 947	-42 832
Uppvärmning	-579 856	-632 327
El	-369 161	-399 987
Vatten	-142 556	-134 800
Sophämtning	-67 002	-65 252
Övriga avgifter	-82 904	-83 937
Förvaltningskostnader	-68 980	-76 013
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-54 453	-14 900
Försäkringspremier	-43 781	-38 630
Övrigt	-167 687	-135 112
<b>Summa drift- och fastighetskostnader</b>	<b>-1 842 846</b>	<b>-1 830 033</b>

<b>4 Personalkostnader och arvoden</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Styrelsearvoden	-85 000	-87 667
Arvoden arbetskommittéer	-7 000	-6 000
Revisionsarvode föreningsvald revisor	0	-2 000
Övriga arvoden	0	0
Övriga personalkostnader	0	-72
Pensionskostnader	0	0
Sociala avgifter	-17 379	-18 712
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>-109 379</b>	<b>-114 451</b>

**Medelantalet anställda**  
Föreningen har ingen anställd personal.

<b>5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Ränteintäkter	32 183	51 735
Övriga finansiella intäkter	456	228
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>32 639</b>	<b>51 963</b>

<b>6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Räntekostnader	-2 197 792	-2 433 242
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-2 197 792</b>	<b>-2 433 242</b>

**7 Byggnader och mark****2014-12-31 2013-12-31**

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Barkassen 14 i Karlstad.

**Byggnader och mark**

<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>107 990 977</b>	<b>107 990 977</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>107 990 977</b>	<b>107 990 977</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>2 023 490</b>	<b>1 555 660</b>
Årets avskrivningar	970 672	467 830
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>2 994 162</b>	<b>2 023 490</b>
<b>Anskaffningsvärde mark</b>	<b>47 950 000</b>	<b>47 950 000</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>152 946 815</b>	<b>153 917 487</b>

Specifikation byggnader och mark	Anskaffn.- värde	Ing. ack avskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2014-12-31
Ursprunglig byggnad	107 912 681	2 000 000	962 843	2008-2123	104 949 838
Cykelgarage	78 296	23 490	7 829	2011-2020	46 977
<b>Byggnader</b>	<b>107 990 977</b>	<b>2 023 490</b>	<b>970 672</b>		<b>104 996 815</b>
<b>Mark</b>					<b>47 950 000</b>
<b>Summa byggnader och mark</b>					<b>152 946 815 153 917 487</b>

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****2014-12-31 2013-12-31**

<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>73 437</b>	<b>73 437</b>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>73 437</b>	<b>73 437</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>44 064</b>	<b>29 376</b>
Årets avskrivningar	14 688	14 688
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>58 752</b>	<b>44 064</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 685</b>	<b>29 373</b>

**9 Övriga fordringar****2014-12-31 2013-12-31**

Lokalombyggnad	10 520	17 533
Skattekonto	14 892	12 392
Övriga fordringar	1 212	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>26 624</b>	<b>29 925</b>

**10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2014-12-31** **2013-12-31**

Ränteintäkter		0	5 064
Försäkring		11 879	13 134
Kabel-TV		18 691	18 679
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 023	49 359
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		<b>87 593</b>	<b>86 236</b>

**11 Kassa och bank** **2014-12-31** **2013-12-31**

SBAB		946 512	1 410 103
Swedbank		1 078 528	634 363
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 025 040</b>	<b>2 044 466</b>

**12 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	76 486 280	11 200 000	998 198	1 497 249	428 561
Under året erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				160 761	-428 561
Årets avsättning enligt underhållsplan			320 000		
Årets uttag enligt underhållsplan			-52 199		
Årets resultat					32 173
Belopp vid årets utgång	76 486 280	11 200 000	1 265 999	1 658 010	32 173

**13 Skulder till kreditinstitut** **2014-12-31** **2013-12-31**

Långgivare	Räntesats	Löptid		
SBAB	4,35%	2009-12-28 - 2016-10-11	17 150 000	17 670 000
SBAB	1,66%	2014-10-09 - 2015-10-09	6 000 000	6 000 000
SBAB	1,45%	2014-12-04 - 2015-12-04	9 455 352	9 455 352
SBAB	2,14%	2014-05-15 - 2015-05-15	15 418 400	15 918 400
SBAB	4,22%	2010-06-22 - 2018-05-15	6 000 000	6 000 000
SBAB	4,33%	2011-06-28 - 2015-05-28	10 000 000	10 000 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>64 023 752</b>	<b>65 043 752</b>
Avgår kortfristig del			520 000	520 000
<b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b>			<b>63 503 752</b>	<b>64 523 752</b>

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 520 tkr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 61,5 mj kr.

**14 Övriga skulder** **2014-12-31** **2013-12-31**

Mervärdesskatt		946	9 697
Källskatt december		16 450	16 150
<b>Summa övriga skulder</b>		<b>17 396</b>	<b>25 847</b>



**15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**2014-12-31 2013-12-31**

Upplupen elkostnad	41 299	0
Upplupen fjärrvärme	83 571	0
Upplupna räntekostnader	138 367	189 801
Arvoden	8 375	10 500
Sociala avgifter	9 095	9 693
Förskottsbetalda avgifter/hyror	437 738	438 854
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>718 445</b>	<b>648 848</b>

**16 Ställda säkerheter**

**2014-12-31 2013-12-31**

Uttagna pantbrev i fastigheter	68 088 600	68 088 600
Varav obelånade	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>68 088 600</b>	<b>68 088 600</b>

Karlstad den 4/4 - 2015



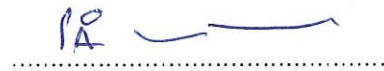
Jonny Mattsson



Marie Henriksson



Helena Nilsson



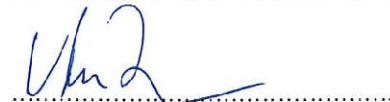
Sten-Åke Lindahl



Annicka Tigér

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/5 - 2015



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 2014.

#### *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 revisionssed. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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.

#### *Uttalanden*

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 2014 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 2014.

#### *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 revisionssed 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.

#### *Uttalanden*

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

Karlstad den 4/5 2015



Urban Johansson  
Auktoriserad revisor

## ORDLISTA

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN:** Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltnings-berättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska även innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

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

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

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

### **JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER:**

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

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

Nya redovisningsregler medför att även Fond för yttre underhåll numera måste redovisas som bundet eget kapital.

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



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

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

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

#### **FONDER FÖR YTTRE OCH INRE**

**UNDERHÅLL:** Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus. Genom nya redovisningsregler sker numera inte avsättning till yttre underhållsfond över resultaträkningen utan genom vinstdisposition, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen. Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållning, inre fond, utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

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

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

**LIKVIDITET:** Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.



