



ÅRSREDOVISNING

2013

BRF INRE HAMNEN I KARLSTAD



ÅRSREDOVISNING 2013

BRF INRE HAMNEN I KARLSTAD

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.





Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad.

Organisationsnummer 769614-5825

Årsredovisning

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2013-01-01--2013-12-31

Förvaltningsberättelse

Föreningen

Föreningen bildades 7 juni 2006 av Sverigehuset AB (SH AB).

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Barkassen 14 i Karlstad kommun, med adress Gustaf Lovéns gata 8-20. Hemsidaadress: www.inrehamnen.se. Fastigheten, ritat av ABAKO arkitekter Göteborg, uppfördes under 2007 till 2008.

På fastigheten finns 65 bostadslägenheter i tre huskroppar innehållande i hus A 19 st i hus B 27 st och i hus C 19 st lägenheter. Sammanlagd boarea är 5 937 kvm. Förråd och biluppställningsplatser finns i källarplanet till samtliga lägenheter. Det finns även två uthyrningsbara lokaler i fastigheten om totalt 176 kvm. Våra hyresgäster är Robbans trafikskola och frisersalongen Cut and Drive.

Föreningen innehar andelar i gemensamhetsanläggningarna Barkassen GA4 (50%), Pinassen GA2 (13,1%), Barkassen GA2 (50%).

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

Medlemsantal.

Vid räkenskapsårets slut var antalet röstberättigade medlemmar 65.

Styrelse

Styrelsen valdes av årsmöten 2012-05-08 och 2013-05-23.

Styrelsens sammansättning beslutades på ett konstituerande styrelsemöte 2013-06-03

Ordförande:	Jonny Mattsson
Vice ordförande och underhållsansvarig:	Sten-Åke Lindahl
Systemansvarig:	Marie Henriksson
Sekreterare:	Annicka Tigér
Kassör:	Helena Nilsson

Suppleanter: Sven Peterson, Lena Thorén och Marcus Lillemägi.

Suppleanten Marcus Lillemägi har avsagt sig uppdraget 2013-10-09 pga flytt och utträde ur föreningen.



Firmatecknare

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

Revisorer

Revisor: Urban Johansson

Revisorssuppleant: Lennart Englund

Valberedning

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

I tur att avgå är:

Styrelseledamöterna: Jonny Mattsson, Helena Nilsson och Sten-Åke Lindahl.

Suppleanten: Sven Peterson

Valberedningens samtliga ledamöter: Magnus Skoglund, Margot Bergman och Gunilla Jansson

Revisor: Urban Johansson

Revisorssuppleant: Lennart Englund

Föreningsmöten

- Föreningens årsstämma hölls 2013-05-23. I samband med stämman informerade Erik Stjärnberg från HSB om individuell varmvattenavläsning.
- Föreningen har därutöver haft tre extra medlemsinformationer i samband med städdagarna och julgranständningen.

Styrelsemöten

Styrelsen har genomfört 5 st protokollförda styrelsemöten och därutöver 6 st arbetsmöten med minnesanteckningar (totalt 11 möten). Föregående år hölls sammanlagt 12 möten.

Stadgar

Föreningen har antagit normalstadgar för bostadsrättsföreningar. Som komplement finns därtill, av föreningen antagna, Trivselregler, Policy och specialregler. Samtliga finns publicerade på föreningens hemsida.

Förvaltning

Styrelsen biträds i ekonomisk/administrativ förvaltning av HSB Värmland och i teknisk förvaltning av Värmlands Fastighetsservice (VFS). Avtal är tecknade med Karlstad Energi AB för el, värme och sophantering, Karlstad Elnät för el- och bredband, SAPPÄ för TV. Styrelsen har därutöver tecknat ett antal serviceavtal med Kone Hissar, Inspecta, Torverk, Swesafe, Preconal och Securitas.



Väsentliga händelser under året

Styrelsens viktigaste uppgift har varit att i ett fortsatt garanti- och efterbesiktningsarbete säkerställa fastighetens status och att den efter överlämnandet från SHAB kvarstår i ett så gott skick som möjligt samt att därutöver skapa förutsättningar för god ekonomi och bra framtida drift och underhåll.

Styrelsen har

- under 2013 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, Torcat, SST, Cygate, SAPPa och Specialelektronik.
- omplacerat två lån (15,9 mkr och 9,5 mkr) till rörliga lån, samt extraamorterat 900 000 kr.
- förnyat och utvecklat avtalen med VFS (vidgad skötsel av yttre miljö). Beslutat om förlängning av det administrativa avtalet med HSB till 2019. Förlängt avtalet med Sappa (TV), KONE (hissar tom 2016), Karlstad energi (el tom 2017), samt Securitas. Träffat nytt avtal med Swesafe om service av passersystem samt förlängt tidigare nyckelavtal.
- genomfört åtgärder enligt upprättad underhållsplan.
- kontrollerat och fotograferat ett urval av husens avlopp, och därefter rensolat alla lägenheter, lokalers samt husens huvudavlopp med hjälp av Rörinspektion AB.
- besiktigtat alla lägenheter i B- och C-husen samt källarplanet inför pålningsarbeten för kontorsbygget på Barkassen 5 (utförd av Bergsäker AB).

Fastighetsbesiktning

Besiktningsmannens 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.

Verksamheter i övrigt

- Under året har 7 (6) medlems/lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen har därutöver

- anordnat två informations- och städdagar med lättlunch .
- informerat samtliga medlemmar i 8 medlemsbrev, 7 anslag och 35 medlemsmail.
- ordnat julgran, glögg och pepparkaka in samband med första advent
- ordnat extra transport till Heden i samband med Julgransskakning.
- genomfört månadsvis avläsning av elmätare som underlag för elräkningar, samt upprättat och följt upp förbrukningsstatistik för varje medlem
- följt upp värme- och vattenförbrukningen.
- genomgått utbildning i HSB regi
- fört samtal med Lundbergshus om kontorsbygget Barkassen 5.
- medverkat i Pinassen GA2 , Barkassen GA4 och GA2 styrelsearbete och förvaltning.



- anskaffat nya växt och trädstöd samt kompletterat gräsytorerna med stort stöd av trädgårdskommittén.
- upphandlat Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) inför 2014.
- genom Flaggkommittén flaggat på alla flaggdagar och andra bemärkelsedagar

En Trivselkommitté har arrangerat uppskattade aktiviteter i form av bowlingkväll och kräftska på innergården.

Underhåll

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

Underhållsplan

Styrelsen har 2012, med stöd av HSB, upprättat och följer en Underhållsplan med ett fyrtioårigt perspektiv. 2013 års åtgärder omfattade grönområde och växter, samt spolning av avlopp.

Avgifter och hyror

Avgiften för bostäderna höjdes med 4,8 % och garageplatserna med 11 % från 2013-01-01. Genomsnittlig avgift för bostäder uppgår till 750 kr per kvm och år. (HSB nya siffror för enbart bostäderna 2013)

Förväntad framtida utveckling

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningar framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Framtida underhåll och kostnader

Underhållsplanen styr det årliga behovet av avsättning till framtida underhållsåtgärder. Styrelsens strategi är, efter samråd med revisor och bank, dels att avsätta medel i underhållsfonden för de närmaste cirka 20 årens löpande behov dels att skapa erforderligt låneutrymme för de långsiktiga behoven genom amorteringar.

Kommunala avgifter och taxor 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 2014 är, enligt underhållsplanen, OVK beställd för samtliga lägenheter, lokaler och garageplanet till en kostnad av 51 tkr plus moms.

Inglasning av balkonger, förvaringsförråd på takterrasser mm.

Föreningen har på årsstämma uppdragit åt styrelsen att fortsatt bereda frågor om enskilda förvaringsförråd på takterrasserna samt inglasning av balkonger. För detta har en projektgrupp tillsatts. Föreningen har tecknat och kommer att teckna separata avtal som reglerar ansvar mm för de olika projekten. Föreningen erhöll 2012 bygglov för takförråd. Alla kostnader för detta har fakturerats de medlemmar som valt att delta i projektet.



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

Avgifter och hyror

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för 2014. Hyresgästernas hyror uppräknas med avtalat index.

Ekonomisk ställning och resultat

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Nettoomsättning tkr	5 321	5 082	5 055	4 660	5 078
Rörelseresultat tkr	2 810	2 582	2 651	2 211	2 663
Resultat efter finansiella poster tkr	429	118	342	481	1 555
Balansomslutning tkr	156 607	157 709	157 927	157 886	157 773
Avgifts- och hyresbortfall %	0,0	0,0	0,0	0,6	0,4

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 497 249,31
Årets resultat	<u>428 561,13</u>
	1 925 810,44

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-52 994,40
Reservering till fond för yttre underhåll	320 000,00
Balanserat resultat	<u>1 658 804,84</u>
	1 925 810,44

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

Brf Inre hamnen i Karlstad
Organisationsnummer 769614-5825

		2013-01-01	2012-01-01
RESULTATRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
	Not.		
Nettoomsättning	1	5 320 875,51	5 082 201,35
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	2	-1 960 623,26	-2 034 835,87
Underhåll	3	-52 994,40	0,00
Fastighetskatt/fastighetsavgift		-14 900,00	-12 420,00
Avskrivningar		-482 518,00	-452 518,00
		<u>-2 511 035,66</u>	<u>-2 499 773,87</u>
Bruttoresultat		2 809 839,85	2 582 427,48
Rörelseresultat		2 809 839,85	2 582 427,48
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	51 963,28	50 270,16
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-2 433 242,00	-2 514 385,00
		<u>-2 381 278,72</u>	<u>-2 464 114,84</u>
Resultat efter finansiella poster		428 561,13	118 312,64
Årets resultat		428 561,13	118 312,64

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
Anläggningstillgångar	Not.		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	6		
Byggnader o mark		153 917 487,28	154 385 317,28
Inventarier		29 373,00	44 061,00
		<u>153 946 860,28</u>	<u>154 429 378,28</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fastränteplaceringar	7	500 000,00	500 000,00
Summa anläggningstillgångar		154 446 860,28	154 929 378,28
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	8	0,00	4 027,00
Övriga fordringar	9	29 925,36	0,00
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	10	86 235,73	86 166,00
		<u>116 161,09</u>	<u>90 193,00</u>
<u>Kassa och bank</u>	11	2 044 466,04	2 689 850,78
Summa omsättningstillgångar		2 160 627,13	2 780 043,78
SUMMA TILLGÅNGAR		156 607 487,41	157 709 422,06

Brf Inre hamnen i Karlstad
Organisationsnummer 769614-5825

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder	Not.	
<u>Bundet eget kapital</u>		
Insatser	76 486 280,00	76 486 280,00
Fond för yttre underhåll	998 198,00	773 198,00
Upplåtelseavgifter	11 200 000,00	11 200 000,00
	88 684 478,00	88 459 478,00
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat	1 497 249,31	1 603 936,67
Årets resultat	428 561,13	118 312,64
	1 925 810,44	1 722 249,31
Summa eget kapital	12 90 610 288,44	90 181 727,31
<u>Skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	13 65 043 752,00	66 403 752,00
Leverantörsskulder	251 431,50	374 908,75
Skatteskulder	27 320,00	24 840,00
Övriga skulder	14 25 847,47	22 217,00
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	15 648 848,00	701 977,00
	65 997 198,97	67 527 694,75
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	156 607 487,41	157 709 422,06
Poster inom linjen		
<u>Ställda panter</u>		
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev varav i eget förvar	68 088 600,00 0,00	68 088 600,00 0,00
Lämnade som säkerhet för skuld till kreditinstitut	68 088 600,00	68 088 600,00
<u>Ansvarsförbindelser</u>	Inga	Inga

NOTER

Allmänna redovisningsprinciper

Föreningen har valt att inte utnyttja möjligheten att tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2) samt ej heller det allmänna rådet, BFNAR 2012:1 (K3) för innevarande räkenskapsår.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och BFNs allmänna råd.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Ägaren till fastigheten vid ingången av kalenderåret ska betala skatt/avgift för hela året.

Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder t o m år 2013, därefter betalas halv fastighetsavgift under åren 2014-2018. Fastighetsskatt utgår med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastigheter

Fastigheten avskrivs enligt en 80-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och motsvarar 0,43 % på anskaffningsvärdet, planen sträcker sig fram till år 2083. Övriga om och tillbyggnaders avskrivningsplaner lämnas upplysning om i not.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas f o m 2007-01-01 för ränteintäkter och andra intäkter som inte är hänförliga till fastighetsförvaltningen. Den 29 december 2010 kom en dom i Högsta förvaltningsdomstolen som innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas till den del av ränteinkomsterna som är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 22%.

Övrigt

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

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden till styrelse, revisor och vicevärd

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Styrelsearvode	93 667,00	89 000,00
Bilersättning	72,00	0,00
Revisorsarvode	2 000,00	2 000,00
Sociala kostnader	18 712,00	20 875,00
Summa	<u>114 451,00</u>	<u>111 875,00</u>

Föreningen har inga anställda

Not 1 Nettoomsättning

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter bostäder	4 455 540,00	4 585 332,00
Hyrer	567 058,00	197 680,00
Övriga avgifter	267 687,00	282 957,00
Övriga intäkter	30 590,51	16 232,35
Brutto	<u>5 320 875,51</u>	<u>5 082 201,35</u>
Summa	<u>5 320 875,51</u>	<u>5 082 201,35</u>

Brf Inre hamnen i Karlstad
Organisationsnummer 769614-5825

Not 2 Driftskostnader	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Köpta tjänster	282 256,95	269 490,37
Reparationer	42 832,22	97 316,37
Uppvärmning	632 326,72	635 149,53
El	399 986,72	426 092,50
Vatten	134 800,07	137 111,65
Sophämtning	65 251,95	65 274,83
Övriga avgifter	97 130,76	109 381,89
Förvaltningskostnader *	135 969,46	133 861,30
Revisionsarvode	8 638,90	10 596,31
Föreningsavgifter	5 806,36	5 840,00
Övrigt	155 623,15	144 721,12
	<u>1 960 623,26</u>	<u>2 034 835,87</u>
* avser föreningens egna kostnader som telefon, arvoden mm		
Not 3 Underhåll		
Periodiskt underhåll	52 994,40	0,00
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	51 735,28	50 270,16
Övriga finansiella intäkter	228,00	0,00
	<u>51 963,28</u>	<u>50 270,16</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 433 128,00	2 514 233,00
Räntekostnader skattekonto	114,00	152,00
	<u>2 433 242,00</u>	<u>2 514 385,00</u>
Not 6 Materiella anläggningstillgångar		
Föreningen äger fastigheten Barkassen 14		
<u>Byggnader och mark</u>		
Ingående anskaffningsvärden	155 940 977,28	155 940 977,28
Ingående avskrivningar	1 555 660,00	1 117 830,00
Årets avskrivningar	467 830,00	437 830,00
	<u>2 023 490,00</u>	<u>1 555 660,00</u>
Utgående planenligt restvärde	153 917 487,28	154 385 317,28
varav byggnader	105 967 487,28	106 435 317,28
varav mark	47 950 000,00	47 950 000,00

Specifikation byggnader

Benämning/anskaffn. år	Anskaffn värde	Årets avskr	Ack avskr	Bokfört värde 2013-12-31	Bokfört värde 2012-12-31
Byggnader	107 912 681	460 000	2 000 000	105 912 681	106 372 681
Cykelgarage	78 296	7 830	23 490	54 806	62 636
	107 990 977	467 830	2 023 490	105 967 487	106 435 317
Mark	47 950 000			47 950 000	47 950 000
	155 940 977	467 830	2 023 490	153 917 487	154 385 317

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

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till kr 91 090 000 (96 242 000). 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

Inventarier

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	73 437,00	73 437,00
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 437,00	73 437,00

Ingående avskrivningar	29 376,00	14 688,00
Årets avskrivningar	14 688,00	14 688,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	44 064,00	29 376,00

Utgående planenligt restvärde inventarier 29 373,00 44 061,00

Not 7 Fasträntepiacering Räntesats Löptid
SBAB 3,61% 2010-09-23 - 2015-09-28 500 000,00 500 000,00

Not 8 Avgifts- och hyresfordringar

Kundfordringar	0,00	4 027,00
Avgiftsfordringar	0,00	0,00
Osäkra fordringar	0,00	0,00
	0,00	4 027,00

Not 9 Övriga fordringar

Lokalombyggnad	17 533,36	0,00
Skattekonto	12 392,00	0,00
	29 925,36	0,00

Not 10 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

Försäkringspremie	13 134,00	12 361,00
Kabel-tv	18 678,79	18 425,26
Fastighetsskötsel	42 249,23	44 232,25
Upplupen ränta fasträntekonto	5 064,03	4 913,61
Bevakningskostnad	6 614,68	6 233,88
Telefon	495,00	0,00
	86 235,73	86 166,00

Not 11 Kassa och bank

SBAB	1 410 102,56	1 361 890,55
Swedbank Penningmarknadskonto	634 363,48	1 327 960,23
	2 044 466,04	2 689 850,78

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavg	Underh.fond	Balanserat res	Årets resultat
Ingående kapital enl fastställd	76 486 280,00	11 200 000,00	773 198,00	1 603 936,67	118 312,64
Resultatdisp. enl. stämmobeslut		0,00	225 000,00	-106 687,36	-118 312,64
Årets resultat					428 561,13
Belopp vid årets utgång	76 486 280,00	11 200 000,00	998 198,00	1 497 249,31	428 561,13

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
SBAB	4,35%	2009-12-28 - 2016-10-11	17 670 000,00	19 030 000,00
SBAB	3,88%	2009-12-28 - 2014-10-09	6 000 000,00	6 000 000,00
SBAB	2,46%	2013-12-04 - 2014-03-04	9 455 352,00	9 455 352,00
SBAB	2,59%	2013-11-15 - 2014-02-17	15 918 400,00	15 918 400,00
SBAB	4,22%	2010-06-22 - 2018-05-15	6 000 000,00	6 000 000,00
SBAB	4,33%	2011-06-28 - 2015-05-28	10 000 000,00	10 000 000,00
			<u>65 043 752,00</u>	<u>66 403 752,00</u>

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas skulden till kreditgivare om 5 år uppgå till 62 444 tkr.
 Amorteringar under 2014 kommer att ske med 520 tkr.

Not 14 Övriga skulder


Källskatt	16 150,00	15 850,00
Mervärdeskatt	9 697,47	6 290,00
Skattekonto	0,00	77,00
	<u>25 847,47</u>	<u>22 217,00</u>

Not 15 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

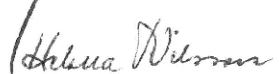
Förskottsbetalda avgifter och hyror	438 854,00	473 011,00
Räntor	189 801,00	208 326,00
Sociala avgifter	9 693,00	10 390,00
Revisionsarvode	8 500,00	8 250,00
Arvoden	2 000,00	2 000,00
	<u>648 848,00</u>	<u>701 977,00</u>

Karlstad den 2014-04-01


 Jonny Mattson

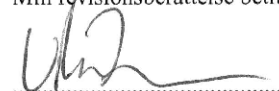

 Sten-Åke Lindahl


 Annicka Tigér


 Helena Nilsson


 Marie Henriksson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2/4-2014


 Urban Johansson
 Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad, orgnr 769614-5825

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad för år 2013.

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. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 mina uttalanden.

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 2013 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 Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad för år 2013.

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 mina uttalanden.

Uttalanden

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

Karlstad den 2/4 - 2014



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

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

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

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

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

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

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR:

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

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

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE

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

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

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

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

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

ANSVARSFÖRBINDELSER:

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

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

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

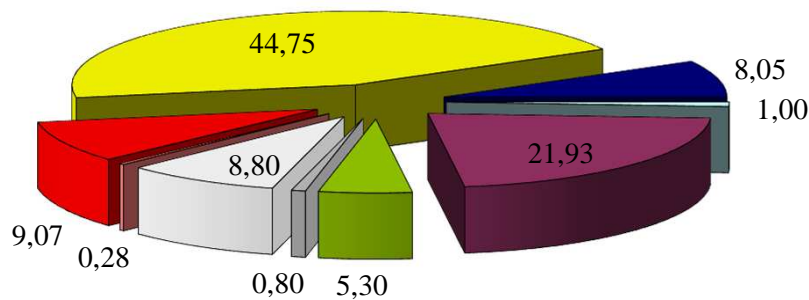
Brf Inre hamnen i Karlstad

Skulder till kreditinstitut 10 640 kr/m²

Likvida medel 334 kr/m²

Kostnader			Procentuell fördelning	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Underhåll	52 994	0	1,00	0,00
Va,el o värme	1 167 114	1 198 354	21,93	23,58
Köpta tjänster	282 257	269 490	5,30	5,30
Reparationer	42 832	97 316	0,80	1,91
Övr driftkostn	468 421	469 675	8,80	9,24
Fastighetsskatt/avgift	14 900	12 420	0,28	0,24
Avskrivning	482 518	452 518	9,07	8,90
Kapitalkostn	2 381 279	2 464 115	44,75	48,49
Årets resultat	428 561	118 313	8,05	2,33
TOTALT	5 320 876	5 082 201	100,00	100,00

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



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