



ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad



Brf Inre Hamnen i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
288 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
7492 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
9%



ENERGIKOSTNAD
219 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
828 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens 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



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 769614-5825 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten och byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
BARKASSEN 14	2006-06-07	2008

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	176
3	mc-platser	0
65	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 937
65	p-platser	0
Totalt 135 objekt		6 113

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 26 st 3 rok, 20 st 4 rok, 9 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Karlstad Barkassen GA:4	G:A		50%	Utfartsväg och parkering
Karlstad Pinassen GA:1	G:A	717908-6389	13,1%	Torgplats med tillhörande installationer och eventuella byggnader
Karlstad Barkassen GA:2	G:A		50%	Utfartsväg

Totalt 3 objekt

Det har konstaterats att ovan angivna andelar för Karlstad Pinassen GA:1 och Karlstad Barkassen GA:2 avviker något från registrerade andelar hos Lantmäteriet. Utredning pågår när denna årsredovisning avges för att se vad som är korrekta fördelningstal och få dessa registrerade.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jonny Mattsson	Ordförande	2024-05-28
Helena Nilsson	Ledamot	2024-05-28
Annicka Tiger	Ledamot	2025-05-21
Marie Henriksson	Ledamot	2025-05-21
Jonas Hedberg	Ledamot	2024-05-28
Gunnel Nöbauer	Suppleant	2025-05-21
Mats Ganrot	Suppleant	2024-05-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonny Mattson, Helena Nilsson, Jonas Hedberg samt suppleanten Mats Ganrot.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Walther Jansson med Ann-Katrin Eriksson som suppleant valda av föreningen, samt en av föreningsstämman utsedd auktoriserad revisor Urban Johansson, WeAudit Sweden AB.

Valberedning har varit: Ewa Degeryd (sammankallande), Berndt Johansson samt Ulf Almqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-13.

Väsentliga avtal; Föreningen har avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Bredablick	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och sophantering
Karlstads kommun	Vatten
Karlstads El- och Stadsnät AB	El- och fibernät
Sappa	TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring och bostadsrättsförsäkringar
Certego	Nyckelhantering och passersystem
Bahnhof	Bredband och porttelefon
Kone	Hissar
Torverk	Service av garageport

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2010	Energideklaration
2011	Cykelgarage, nybyggnad
2012	Kompletterande belysning B-husets gavlar
2013	Spolning av samtliga köksavlopp
2015	Ny fast utomhusbelysning utanför B-huset
2016-2020	Ombyggnad av tätskikten på tak- och markterrasserna
2018	Höjt räcket och bytt räcketglas på takterrasserna
2020	Tvättat fasader, målat friser och balkonggolvskanter samt kontrollerat och tätat fogar samt energideklaration
2021	OVK
2022-2023	Slutfört byte av vissa vattenledningsrör
2024	OVK hyreslokalerna

Styrelsens viktigaste uppgift har varit att i ett fortsatt garanti- och efterbesiktningsarbete säkerställa fastighetens status och att den efter överlämnandet från Sverigehuset AB 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 2025:

Fört en fortsatt dialog angående överlämningsstatus, räcke och glas samt fukt med Consto AB m fl entreprenörer och besiktningsmän ur WSP.

Föreningen har omplacerat ett lån å 8 000 000 kr till rörligt lån i 1 år. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 45 800 352 kr. Under året har föreningen amorterat 1 420 000 kr, varav 760 000 kr är extraamortering, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 32 år.

Förlängt avtalen med Bahnhof, Bredablick, Certego, Karlstads Energi, Karlstads El- och Stadsnät, Länsförsäkringar, Sappa och Torverk.

Besiktningens avslutande efterbesiktning är genomförd. Ett antal garantiåtgärder och säkerhetsåtgärder på takterrasserna är ännu ej utförda. Besiktning av räckesarbetet och åtgärder mot fukt har genomförts under 2023 - 2025. Vissa anmärkningar skall åtgärdas. 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

- medverkat i organisering av grannsamverkan med polisen och övriga brf:er i området.
- upprättat och implementerat föreningens krisplan.
- installerat kameror i garage och entréplan.
- förstärkt entrédörrar i B-huset.
- åtgärdat vattenskada i lägenhet C17.
- anordnat två informations- och städdagar med fika.
- informerat samtliga medlemmar i 26 medlemsmail och veckovisa notiser och chattmeddelanden i Boappa.
- ordnat julgran 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 Bredablick 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.
- genom trädgårdsgruppen skött växthus, blommor och grönt.
- genom förrådsgruppen skött förråd och hobbyrum.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Målning balkongräcken och fogarbeten under 2026 - 2028.

OVK lägenheterna och hyreslokalerna under 2027.

Målning och byte av elinstallationer i trapphusen 2028.

Byte av nödbelysning och anvisningsarmaturer under 2029.

Byte av luftvärmepump och expansionskärl samt energideklaration under 2030.

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 2025 motsvarar 553 119 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 2026 är enligt underhållsplanen åtgärder för 200 tkr planerade.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 101 och under året har det tillkommit 9 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 104.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	288	238	210	321	368
Skuldsättning, kr/kvm	7 492	7 725	7 963	8 235	8 664
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 714	7 954	8 199	8 479	8 921
Räntekänslighet, %	9	10	11	12	13
Energikostnad, kr/kvm	219	228	196	170	177
Årsavgifter, kr/kvm	828	804	737	702	702
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	85	81	83	84
Totala intäkter, kr/kvm	968	918	884	831	836
Nettoomsättning, tkr	5 799	5 551	5 334	4 987	4 986
Resultat efter finansiella poster, tkr	409	364	19	927	1 128
Soliditet, %	68	67	66	66	64

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	76 486 280	0	0	76 486 280
Upplåtelseavgifter, kr	11 200 000	0	0	11 200 000
Underhållsfond, kr	5 434 961	0	187 307	5 622 268
S:a bundet eget kapital, kr	93 121 241	0	187 307	93 308 548
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 580 500	363 755	-187 307	5 756 949
Årets resultat, kr	363 755	-363 755	409 012	409 012
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 944 255	0	221 705	6 165 961
S:a eget kapital, kr	99 065 496	0	409 012	99 474 509

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 553 119 kr samt ianspråktagande skett med 365 812 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 944 256
Årets resultat, kr	409 012
Reservation till underhållsfond, kr	-553 119
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	365 812
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 165 961

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 165 961
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 798 612	5 551 356
Övriga rörelseintäkter	Not 3	118 165	59 344
Summa Rörelseintäkter		5 916 777	5 610 700
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 851 228	-2 792 606
Övriga externa kostnader	Not 5	-49 801	-74 935
Personalkostnader	Not 6	-194 213	-190 818
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-988 472	-1 013 121
Summa Rörelsekostnader		-4 083 714	-4 071 480
Rörelseresultat		1 833 062	1 539 220
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		317	76 320
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 424 368	-1 251 784
Summa Finansiella poster		-1 424 051	-1 175 464
Resultat efter finansiella poster		409 012	363 755
Resultat före skatt		409 012	363 755
Årets resultat		409 012	363 755

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	142 308 564	143 271 407
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	56 163	81 793
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		142 364 727	143 353 200
Summa Anläggningstillgångar		142 364 727	143 353 200

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		20 366	21 987
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	21 609	21 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	176 904	108 989
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		218 879	152 310

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	3 917 973	4 080 449
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 917 973	4 080 449
Summa Omsättningstillgångar		4 136 851	4 232 758

Summa Tillgångar		146 501 579	147 585 958
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	87 686 280	87 686 280
Fond för yttre underhåll	5 622 268	5 434 961
Summa Bundet eget kapital	93 308 548	93 121 241

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 756 949	5 580 501
Årets resultat	409 012	363 755
Summa Fritt eget kapital	6 165 961	5 944 256

Summa Eget kapital

99 474 509 99 065 497

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	19 455 352	30 930 352
Summa Långfristiga skulder		19 455 352	30 930 352

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		26 345 000	16 290 000
Leverantörsskulder		386 857	412 358
Skatteskulder		12 006	16 305
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	55 684	42 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	772 171	828 620
Summa Kortfristiga skulder		27 571 718	17 590 109

Summa Skulder

47 027 070 48 520 461

Summa Eget kapital och skulder

146 501 579 147 585 958

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 833 062	1 539 220
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	988 472	1 013 121
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	988 472	1 013 121
Erhållen ränta	317	76 320
Erlagd ränta	-1 434 998	-1 234 433
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 386 854	1 394 227
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-66 569	73 193
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-62 761	58 811
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-129 330	132 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 257 524	1 526 231
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 420 000	-1 460 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 420 000	-1 460 000
Årets kassaflöde	-162 476	66 231
Likvida medel vid årets början	4 080 449	4 014 218
Likvida medel vid årets slut	3 917 973	4 080 449

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	112år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-15 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-456 183	-525 848
	Snö och halk-bekämpning	-9 613	-47 797
	Reparationer	-123 393	-235 318
	Planerat underhåll	-365 812	-76 628
	Försäkringsskador	-63 906	0
	El	-396 587	-504 253
	Uppvärmning	-674 165	-650 318
	Vatten	-268 251	-239 286
	Sophämtning	-92 655	-95 766
	Fastighetsförsäkring	-63 746	-60 021
	Kabel-TV och bredband	-187 394	-181 893
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-133 190	-125 513
	Övriga driftkostnader	-16 333	-49 964
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 851 228	-2 792 606
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 654	-7 431
	Administrationskostnader	-14 745	-20 659
	Extern revision	-15 861	-16 914
	Medlemsavgifter	0	-13 340
	Föreningsverksamhet	-5 913	-10 586
	Övriga förvaltningskostnader	-5 628	-6 006
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-49 801	-74 935
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-130 500	-125 300
	Revisionsarvode	-4 300	-4 300
	Övriga arvoden	-34 175	-36 150
	Sociala avgifter	-25 238	-25 068
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-194 213	-190 818

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-962 842	-962 842
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-25 630	-50 279
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-988 472	-1 013 121
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	107 990 977	107 990 977
	Ingående anskaffningsvärde mark	47 950 000	47 950 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	155 940 977	155 940 977
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 669 570	-11 706 728
	Årets avskrivningar	-962 842	-962 842
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-13 632 413	-12 669 570
	<i>Utgående redovisat värde</i>	142 308 564	143 271 407
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	119 000 000	121 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 040 000	1 740 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	63 000 000	66 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	333 000	333 000
	<i>Summa</i>	184 373 000	189 073 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	68 088 000	68 088 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	68 088 000	68 088 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	405 062	405 062
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	405 062	405 062
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-323 269	-272 991
	Årets avskrivningar	-25 630	-50 279
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-348 899	-323 269
	<i>Utgående redovisat värde</i>	56 163	81 793
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	21 609	21 334
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	21 609	21 334
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	176 904	108 989
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	176 904	108 989
Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	2 200 471	1 602 947
	SBAB	1 717 502	2 477 502
	<i>Summa Kassa och bank</i>	3 917 973	4 080 449

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	2,60%	2026-05-11	8 000 000	0
SBAB	3,52%	2027-11-11	9 455 352	0
SBAB	2,58%	2026-10-13	6 870 000	520 000
Stadshypotek	4,11%	2028-07-30	5 000 000	0
Stadshypotek	4,11%	2028-07-30	5 000 000	0
Stadshypotek	2,47%	2026-03-30	11 475 000	140 000
			45 800 352	660 000

Långfristig del	19 455 352
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	26 345 000
Kortfristig del	26 345 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	660 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 640 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,08%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	14 186	4 027
Källskatt	41 498	38 576
Övriga kortfristiga skulder	0	223
<i>Summa Övriga skulder</i>	55 684	42 826

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	474 837	518 576
Upplupna räntekostnader	132 463	143 093
Övriga upplupna kostnader	164 871	166 951
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	772 171	828 620

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningen är daterad

Karlstad 2026-04-24

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad. Org.nr: 769614-5825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsd i Sverige. Revisorenas 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 revisorsd i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisionsd 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 revisionsd 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på 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 som framgår av våra elektroniska underskrifter

.....
Urban Johansson
Auktoriserad revisor

.....
Ann-Katrin Eriksson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jonny Mattsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 19:35:01



Marie Henriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 10:35:50



Helena Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 21:21:41



Jonas Hedberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:12:42



Annicka Tiger

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:33:51



Ann-Katrin Eriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 19:33:42



Urban Johansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 06:25:58



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ann-Katrin Eriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 19:35:08



Urban Johansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 06:28:11

