

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hamnstaden i Karlstad
769631-6160



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hamnstad i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Fullriggaren 7 upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Fullriggaren 7 består av ett flerbostadshus i 6 våningar med indragen takvåning om totalt 60 st bostadsrättslägenheter (40 st i byggnad samt 20 st takvåningar). Föreningen har även gemensam parkering med totalt 21st platser. Medlemmarna i föreningen har möjlighet att hyra garageplats i Löfbergs fastigheters parkeringshus som ligger i anslutning till fastigheten. Föreningens fastighet innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

20 st 1 rok
17st 2 rok
6st 3 rok
17st 4 rok

Den totala boytan är 4060 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättstillägg ingår.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är en del av Ahlmarksgatans samfällighetsförening. (deltagande fastigheter är förutom Fullriggaren 7), även Barken 2, Barken 9, Fullriggaren 5, Galeasen 6, Jakten 3 och Jakten 4. Brf Hamnstadens (Fullriggaren 7) andel i föreningen är 5/51. Enligt gällande lantmäteriförättning omfattar gemensamhetsanläggningen kvartersgatan Ahlmarksgatan och fd Rederigatan, lekplats mellan Barken 2 (Gyllenius Real Estate AB) och Jakten 4 (Brf Docklands).

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar §54, med ett belopp som anges i underhållsplan. Om sådan saknas kan avsättning istället föras till ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet på föreningens hus. Föreningen har en underhållsplan upprättad 2025, genomsnittlig underhållskostnad den kommande 10 åren är ca. 202 tkr per år. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan kompenseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-06-10 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Martin Grund	Ledamot	Ordförande
Olivia Molander	Ledamot	
Cecilia Lans Norrby	Ledamot	
Håkan Höglund	Ledamot	
Emelia Larsson	Suppleant	
Björn Engström	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Arvode till styrelsen har utgått med 51 950 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

WeAudit Sweden AB

Huvudansvarig revisor Emil Pettersson

Valberedning

Hans Johansson

Pontus Sjöberg

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-12-06.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med nedanstående

Leverantör

Vänerförvaltning AB

FF-fastighetsservice

Karlstad Energi

Karlstads Kommun

Karlstad Energi, Suez

Bahnhof

Länsförsäkringar

Kone

Avtalstyp

Ekonomisk/administrativ förvaltning

Fastighetsskötsel

El och nät samt fjärrvärme

Vatten/avlopp

Renhållning, sophämtning

Kabel-tv, bredband

Fastighetsförsäkring/bostadsrättsförsäkringar

Hissar

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 95 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har åtta överlåtelser skett.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget av särskild vikt att rapportera

Föreningens ekonomi

Upplysningar vid förlust

Föreningen redovisar årligen ett redovisningsmässigt underskott, vilket huvudsakligen är hänförligt till höga avskrivningar, räntekostnader samt drift- och underhållskostnader.

Mot bakgrund av den rådande kostnadsutvecklingen har styrelsen beslutat att justera årsavgifterna inför 2025. Avgiftshöjningen beräknas generera cirka 27 500 kronor i ökade intäkter på årsbasis. Styrelsen har därutöver infört månadsvisa uppföljningar av elpriset gentemot medlemmarna i syfte att hantera eventuella prisförändringar på elmarknaden och säkerställa en löpande kostnadskontroll.

Föreningens bedömning är att dessa åtgärder skapar förutsättningar för att finansiera framtida underhåll genom eget kassaflöde i kombination med erforderlig lånefinansiering.

Årsavgifter

Från och med den 1 januari 2025 höjdes årsavgifterna med 6 procent, medan kapitalavgifterna sänktes med 25 procent till följd av det förbättrade ränteläget. Genomsnittlig avgift efter förändringen är ca 822 kr per m². Från och med 1/1 -2026 höjdes årsavgifterna med 2%, kapitalavgifterna lämnades oförändrade.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2017. Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår, 2018-2032.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 465	4 041	3 162	2 688
Resultat efter finansiella poster	-696	-619	-1 162	-531
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	822	965	748	695
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,6	89,1	80,9	96,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 828	11 892	11 971	12 019
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 828	11 892	11 971	12 019
Räntekänslighet (%)	14,4	12,3	16,0	17,3
Sparande per kvm (kr/kvm)	102	118	-56	119
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	202	182	245	202
Balansomslutning	166 954	168 044	169 484	170 238
Soliditet (%)	70,8	70,7	70,5	70,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	120 805 000	1 290 000	-2 597 105	-619 104	118 878 791
Disposition av föregående års resultat:			-619 104	619 104	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		303 000	-303 000		0
Årets resultat				-696 274	-696 274
Belopp vid årets utgång	120 805 000	1 593 000	-3 519 209	-696 274	118 182 517

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-3 519 208
årets resultat	-696 274
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-4 215 482

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så

reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	202 000
i ny räkning överföres	-4 417 482
Att balansera i ny räkning	-4 215 482

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 464 647	4 041 410
Övriga rörelseintäkter	3	344 896	355 643
Summa rörelseintäkter		3 809 543	4 397 053
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-1 753 054	-1 639 215
Övriga externa kostnader	5	-209 312	-181 386
Personalkostnader och arvoden	6	-66 940	-69 883
Avskrivningar	7	-979 212	-979 212
Summa rörelsekostnader		-3 008 518	-2 869 696
Rörelseresultat		801 025	1 527 357
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		286	1 206
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 497 585	-2 147 667
Summa finansiella poster		-1 497 299	-2 146 461
Resultat efter finansiella poster		-696 274	-619 104
Årets resultat		-696 274	-619 104

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	165 723 516	166 702 728
Summa materiella anläggningstillgångar		165 723 516	166 702 728
Summa anläggningstillgångar		165 723 516	166 702 728
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 257
Övriga fordringar		28 947	29 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	92 071	122 687
Summa kortfristiga fordringar		121 018	153 740
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 109 240	1 187 302
Summa kassa och bank		1 109 240	1 187 302
Summa omsättningstillgångar		1 230 258	1 341 042
SUMMA TILLGÅNGAR		166 953 774	168 043 770

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		120 805 000	120 805 000
Fond för yttre underhåll		1 593 000	1 290 000
Summa bundet eget kapital		122 398 000	122 095 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 519 208	-2 597 104
Årets resultat		-696 274	-619 104
Summa fritt eget kapital		-4 215 482	-3 216 208
Summa eget kapital		118 182 518	118 878 792
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	16 588 500	16 674 500
Summa långfristiga skulder		16 588 500	16 674 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	31 434 000	31 606 000
Leverantörsskulder		357 914	371 988
Övriga skulder		0	31 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	390 842	480 965
Summa kortfristiga skulder		32 182 756	32 490 478
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 953 774	168 043 770

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-696 274	-619 104
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		979 212	979 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		282 938	360 108
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 257	4 037
Förändring av kortfristiga fordringar		31 465	176 939
Förändring av leverantörsskulder		-14 074	-532 893
Förändring av kortfristiga skulder		-121 648	34 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten		179 938	42 268
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-258 000	-322 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-258 000	-322 500
Årets kassaflöde		-78 062	-280 232
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 187 302	1 467 534
Likvida medel vid årets slut		1 109 240	1 187 302

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på 120 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Förvärv av fastighet via aktiebolag

Förvärvet av föreningens fastighet Karlstad Jakten 1 har gjorts genom att föreningen förvärvade aktierna i Brygguddsridderen AB i vilket bolag fastigheten fanns. I samband med tillträdet av aktierna såldes fastigheten över från bolaget till föreningen. Denna överlåtelse skedde till ett lägre värde än fastighetens bedömda marknadsvärde. Efter att bolaget överfört fastigheten till föreningen kvarstår endast aktiekapitalet som värde i bolaget. Bolaget har herefter likviderats och likvidationen avslutades under 2018.

Mellanskillnaden mellan det bedömda marknadsvärdet på fastigheten vid överlåtelsen till föreningen och det värde fastigheten överlätits från bolaget till föreningen har bokförts som anskaffningskostnad för fastigheten. Motsvarande värde har reducerat anskaffningskostnaden för aktierna i det förvärvade dotterbolaget.

Denna redovisning har gjorts med tillämpning av FAR:s uttalande RedR 6 (f.d. RedU 9).

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Anställda

Föreningen har under räkenskapsåret inte haft några anställda.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614) exkl. el- och vattendebitering.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter enligt punkt 6 under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 338 647	3 916 927
Hyror parkeringsplatser	126 000	124 483
Summa	3 464 647	4 041 410

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
El- och vattenintäkter	289 061	295 011
Försäkringsersättning	28 187	0
Övriga intäkter	27 638	60 613
Öresutjämning	10	19
Summa	344 896	355 643

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel inkl. lokalvård	215 706	185 144
Filter, ventilation och OVK	32 945	96 675
Reparation och underhåll	132 257	21 070
Hiss	61 162	69 009
Snöröjning och halkbekämpning	0	14 542
Försäkringspremier	35 982	32 570
Fjärrvärme	355 410	340 263
El	273 702	213 635
Vatten och avlopp	190 393	183 995
Renhållning	110 299	108 623
Självrisk	0	5 700
Kabel-TV	164 046	150 409
Gemensamhetsanläggning	142 720	182 853
Övriga fastighetskostnader	38 433	34 728
Summa	1 753 055	1 639 216

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode (extern)	25 688	25 613
Förvaltningskostnader avt	108 804	105 196
Konsultkostnader	25 875	0
Övrigt	48 945	50 577
Summa	209 312	181 386

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	51 950	54 795
Sociala kostnader	14 990	15 088
Summa	66 940	69 883

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	172 578 000	172 578 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 578 000	172 578 000
Ingående avskrivningar	-5 875 272	-4 896 060
Årets avskrivningar	-979 212	-979 212
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 854 484	-5 875 272
Utgående redovisat värde	165 723 516	166 702 728
Taxeringsvärde Fullriggaren 7		
Taxeringsvärden byggnader	98 000 000	101 000 000
Taxeringsvärden mark	22 200 000	23 200 000
Summa	120 200 000	124 200 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	110 650 961	111 630 173
Bokfört värde mark	55 072 555	55 072 555
Summa	165 723 516	166 702 728

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	10 659	10 159
Försäkringspremie	29 765	26 060
Kabel-TV & bredband	13 494	49 664
Ekonomisk förvaltning	29 198	28 326
Övrigt	8 954	13 432
Summa	92 070	127 641

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amortering 2025-12-31	Lånebelopp 2025-12-31
SBAB	3,15	2027-09-14	86 000	16 674 500
SBAB	3,11	2026-09-09	86 000	14 674 500
SBAB	3,15	2026-09-09	86 000	16 673 500
			258 000	48 022 500
Kortfristig del av långfristig skuld				-31 434 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				16 588 500

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 46 732 000 kr om fem år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	292 096	299 528
Upplupna räntor	4 605	0
El, värme och renhållning	92 040	82 002
OVK	0	96 675
Övrigt	2 100	2 760
Summa	390 841	480 965

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	95 000 000	95 000 000
Summa	95 000 000	95 000 000

Årsredovisningen beslutades 2026-03-12

Karlstad

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Martin Grund
Ordförande

Cecilia Lans Norrby
Ledamot

Håkan Höglund
Ledamot

Olivia Molander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

WeAudit Sweden AB

Emil Pettersson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 10 april 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(1487098 byte)
SHA-512: c7202a3b2133970f2db6b0d637d9de889b117
96febd5ab7e1ae3ca26a622e1c5867376515ad48173ebd
385e4603379335080f489c98d116df1b9d88dd6667ba1

Underskrifter

2026-03-25 08:28:28 (CET)



Cecilia Susanne Lans Norrby

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-23 18:42:32 (CET)



Martin Grund

Undertecknat med SMS

2026-04-09 12:52:01 (CET)



Olivia Molander

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-23 20:22:28 (CET)



Sten Håkan Höglund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-10 16:06:59 (CET)



Emil Lars-Henrik Pettersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
97c835b0c7a4a5fb9759469a376a226e7586f1c70c49f96f61df32351bd87e982f527dd2bb19e0ae0abca915992427126ac1e3cd54dcb97ce8dda2d0f3fe1aa9



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hamnstaden i Karlstad

Org.nr 769631-6160

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hamnstaden 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 2025-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Hamnstaden i Karlstad för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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 per den dag som framgår av min elektroniska underskrift

WeAudit Sweden AB

Emil Pettersson
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 00e9db10-60b4-4db2-9ca5-6ef76f066c62

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Revisionsberättelse 2025 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-04-10 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-04-10**.

Emil Pettersson

emil.pettersson@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "Emil Lars-Henrik
Pettersson"

Signerat: 2026-04-10

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.