



VÄNER
FÖRVALTNING

2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hamnstaden i Karlstad

769631-6160



Årsredovisning

för Bostadsrättsföreningen Hamnstad i Karlstad

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hamnstad i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

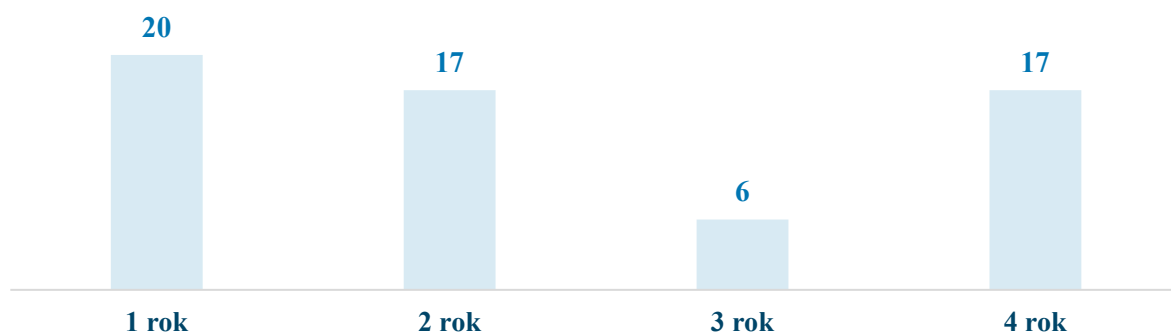
Allmänt om verksamheten

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.

Lägenhetsfördelning:



Den totala boytan är 4060 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättstillägg ingår.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar §8, med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av taxeringsvärdet på föreningens hus.

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, 2021-07-05 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tomislav Sekula	Ledamot	Avgått under året
Marie Johansson	Ledamot	Avgått under året
Marianne Johansson	Ledamot	Ordförande
Lennart Vernersson	Ledamot	
Martin Grund	Ledamot	
Emelia Larsson	Suppleant	Tj. ledamot
Björn Engström	Suppleant	Tj. ledamot

Vid stämman avgick Linnea Grahn och Valentina Hoti ur styrelsen.

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

Arvode till styrelsen har reserverats med 49 048 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Martin Myhr, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Hans Johansson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-11-28.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med nedanstående

Leverantör

Vänerförvaltning AB
FF-fastighetsservice
Karlstad Energi
Karlstads Kommun
Karlstad Energi, Suez
Sappa
Länsförsäkringar
Kone

Avtalstyp

Ekonomisk/administrativ förvaltning
Fastighetsskötsel
El och nät samt fjärrvärme
Vatten/avlopp
Renhållning, sophämtning
Kabel-tv
Fastighetsförsäkring/bostadsrättsförsäkringar
Hissar

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 95 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tio överlåtelse skett.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget att rapportera

Föreningens ekonomi

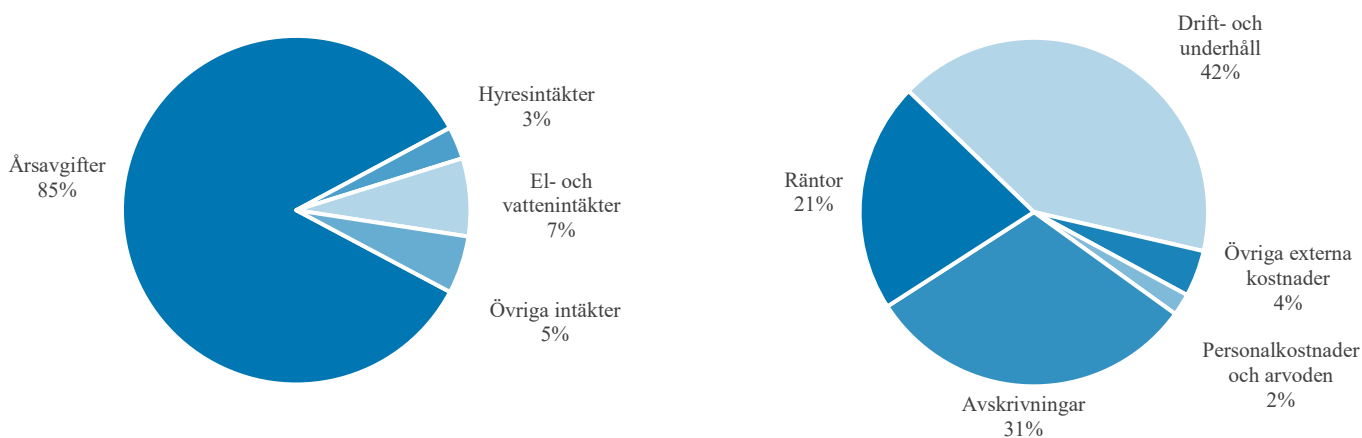
Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2021. Genomsnittlig avgift är ca 695 kr per m².

Fastighetsavgift

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

Fördelning intäkter och kostnader



Specifikation på de olika intäkts- och kostnadsposterna finns i noterna på sida 9-11.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 923	2 923	2 923	2 633
Resultat efter finansiella poster	180	-15	189	1 410
Årsavgift per m ² bostadsyta	695	695	695	695
Låneskuld per m ² bostadsyta	12 329	12 639	12 702	12 765
Balansomslutning	171 561	172 808	173 164	176 888
Soliditet (%)	70,6	70,0	69,9	68,3

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	120 805 000	228 000	-7 530	-15 272	121 010 198
Disposition av föregående års resultat:			-15 272	15 272	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		228 000	-228 000		0
Årets resultat				180 307	180 307
Belopp vid årets utgång	120 805 000	456 000	-250 802	180 307	121 190 505

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-250 802
Årets resultat	180 307
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-70 495

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	228 000
i ny räkning överföres	-298 495
Att balansera i ny räkning	-70 495

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 922 577	2 923 236
Övriga rörelseintäkter	3	421 237	216 665
Summa rörelseintäkter		3 343 814	3 139 901
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-1 309 021	-1 150 780
Övriga externa kostnader	5	-136 035	-210 061
Personalkostnader och arvoden	6	-64 458	-63 216
Avskrivningar		-979 212	-979 212
Summa rörelsekostnader		-2 488 726	-2 403 269
Rörelseresultat		855 088	736 632
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-674 781	-751 871
Summa finansiella poster		-674 781	-751 904
Resultat efter finansiella poster		180 307	-15 272
Årets resultat		180 307	-15 272

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	169 640 364	170 619 576
Summa materiella anläggningstillgångar		169 640 364	170 619 576
Summa anläggningstillgångar		169 640 364	170 619 576
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		109 139	108 188
Summa kortfristiga fordringar		109 139	108 188
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 811 700	2 079 791
Summa kassa och bank		1 811 700	2 079 791
Summa omsättningstillgångar		1 920 839	2 187 979
SUMMA TILLGÅNGAR		171 561 203	172 807 555

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		120 805 000	120 805 000
Fond för yttre underhåll		456 000	228 000
Summa bundet eget kapital		121 261 000	121 033 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-250 802	-7 530
Årets resultat		180 307	-15 272
Summa fritt eget kapital		-70 495	-22 802
Summa eget kapital		121 190 505	121 010 198
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	16 931 500	17 017 500
Summa långfristiga skulder		16 931 500	17 017 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	33 123 000	34 295 000
Leverantörsskulder		177 184	146 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		139 014	338 007
Summa kortfristiga skulder		33 439 198	34 779 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		171 561 203	172 807 555

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Redovisningsprinciperna är oförändrade gentemot föregående år. Anledningen är möjligheten att i K2 tillämpa linjer avskrivning på hela byggnadsvärdet istället för att som i K3 tillämpa komponentavskrivning.

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 Brygguddsriddaren 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 RedU 9.

Fastighetslån

Fastighetslån med förfallodag under 2022 samt del del av övriga lån som amorteras under 2022 redovisas som kortfristiga.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 821 804	2 822 036
Hyror parkeringsplatser	100 773	101 200
Summa	2 922 577	2 923 236

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
El- och vattenintäkter	242 135	216 665
Försäkringsersättning	176 905	0
Övriga intäkter	2 197	0
Summa	421 237	216 665

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel inkl. lokalvård	84 707	80 020
Filter, ventilation och OVK	121 269	30 985
Energideklaration	9 875	0
Reparation och underhåll	15 724	224 205
Hiss	18 466	25 352
Snöröjning och halkbekämpning	5 888	381
Försäkringspremier	24 258	23 517
Fjärrvärme	310 853	200 054
El	222 299	189 570
Vatten och avlopp	104 298	57 861
Renhållning	94 378	77 250
Kabel-TV	219 738	218 899
Gemensamhetsanläggning	41 975	0
Övriga fastighetskostnader	35 292	22 686
Summa	1 309 020	1 150 780

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Revisionsarvoden	10 750	10 250
Förvaltningskostnader	87 500	87 500
Konsultkostnader	9 833	87 589
Övrigt	27 952	24 722
Summa	136 035	210 061

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	49 048	48 103
Sociala kostnader	15 410	15 113
Summa	64 458	63 216

Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	172 578 000	172 578 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 578 000	172 578 000
Ingående avskrivningar	-1 958 424	-979 212
Årets avskrivningar	-979 212	-979 212
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 937 636	-1 958 424
Utgående redovisat värde	169 640 364	170 619 576
Taxeringsvärde Fullriggaren 7		
Taxeringsvärden byggnader	76 000 000	76 000 000
Taxeringsvärden mark	27 000 000	27 000 000
Summa	103 000 000	103 000 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	114 567 809	115 547 021
Bokfört värde mark	55 072 555	55 072 555
Summa	169 640 364	170 619 576

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2021-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB	0,79	2022-10-11	86 000	17 018 500
SBAB	0,74	2022-09-08	1 086 000	16 018 500
SBAB	1,86	2023-09-08	86 000	17 017 500
			1 258 000	50 054 500
Kortfristig del av långfristig skuld				-33 123 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				16 931 500

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 48 764 000 kr om fem år.

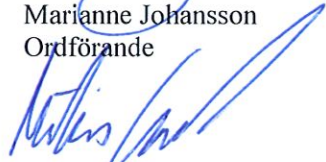
Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	95 000 000	95 000 000
Summa	95 000 000	95 000 000

Karlstad 2022-05-16



Marianne Johansson
Ordförande



Martin Grund
Ledamot



Björn Engström
Tj. ledamot

Lennart Verneresson
Ledamot



Emelia Larsson
Tj. ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-16



Martin Myhr
Auktoriserad revisor



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 år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Vårt 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 ett 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 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 år 2021 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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, viktiga 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 16 maj 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Martin Myhr', written over a light blue horizontal line.

Martin Myhr
Auktoriserad revisor