



VÄNER
FÖRVALTNING



phm partner

2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hamnstad i Karlstad
769631-6160



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hamnstad i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

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.

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, 2022-06-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | | |
|--------------------|-----------|------------|
| Marianne Johansson | Ledamot | Ordförande |
| Stenley Nilsson | Ledamot | |
| Lennart Vernersson | Ledamot | |
| Martin Grund | Ledamot | |
| Emelia Larsson | Ledamot | |
| Björn Engström | Suppleant | |
| Gunilla Nordin | Suppleant | |

Vid stämman avgick Tomislav Sekula och Marie Johansson ur styrelsen.

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

Arvode till styrelsen har reserverats med 48 297 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

Föreningens stadgar

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

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med nedanstående

Leverantör

Vänerförvaltning AB
FF-fastighetservice
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 98 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sju överlåtelser skett.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget att rapportera

Föreningens ekonomi

Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Under 2022 har vi fått ökade räntekostnader i takt med låneförfall. Kostnadsökningen beräknas hålla i sig under 2023 varför avgiftshöjningar det närmaste året inte går att utesluta.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2022. Genomsnittlig avgift är ca 695 kr per m². Från och med 1/1 -2023 höjdes årsavgifterna med 7%.

Fastighetsavgift

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

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 2 688 | 2 923 | 2 923 | 2 923 |
| Resultat efter finansiella poster | -531 | 180 | -15 | 189 |
| Låneskuld per m ² | 12 018 | 12 329 | 12 639 | 12 702 |
| Räntekänslighet % | 17 | 18 | 18 | 18 |
| Årsavgift per m ² | 695 | 695 | 695 | 695 |
| Energikostnad per m ² | 202 | 157 | 110 | 128 |
| Sparande per m ² | 119 | 289 | 293 | 288 |
| Balansomslutning | 170 238 | 171 561 | 172 808 | 173 164 |
| Soliditet (%) | 70,9 | 70,6 | 70,0 | 69,9 |

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 | 456 000 | -250 802 | 180 307 | 121 190 505 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 180 307 | -180 307 | 0 |
| Reservering till yttre fond, enligt stadgarna | | 228 000 | -228 000 | | 0 |
| Årets resultat | | | | -530 597 | -530 597 |
| Belopp vid årets utgång | 120 805 000 | 684 000 | -298 495 | -530 597 | 120 659 908 |

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

| | |
|---|-----------------|
| Balanserat resultat | -298 494 |
| årets resultat | -530 597 |
| Återstår till föreningsstämmans förfogande | -829 091 |

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

| | |
|--|-----------------|
| reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna | 303 000 |
| i ny räkning överföres | -1 132 091 |
| Att balansera i ny räkning | -829 091 |

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 687 605 | 2 922 577 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 264 330 | 421 237 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 951 935 | 3 343 814 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och underhållskostnader | 4 | -1 487 777 | -1 309 021 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -138 308 | -136 035 |
| Personalkostnader och arvoden | 6 | -63 346 | -64 458 |
| Avskrivningar | | -979 212 | -979 212 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 668 643 | -2 488 726 |
| Rörelseresultat | | 283 292 | 855 088 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -813 889 | -674 781 |
| Summa finansiella poster | | -813 889 | -674 781 |
| Resultat efter finansiella poster | | -530 597 | 180 307 |
| Årets resultat | | -530 597 | 180 307 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 168 661 152 | 169 640 364 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 168 661 152 | 169 640 364 |
| Summa anläggningstillgångar | | 168 661 152 | 169 640 364 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 5 939 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 82 199 | 109 139 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 88 138 | 109 139 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 488 647 | 1 811 700 |
| Summa kassa och bank | | 1 488 647 | 1 811 700 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 576 785 | 1 920 839 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 170 237 937 | 171 561 203 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 120 805 000 | 120 805 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 684 000 | 456 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 121 489 000 | 121 261 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -298 494 | -250 802 |
| Årets resultat | | -530 597 | 180 307 |
| Summa fritt eget kapital | | -829 091 | -70 495 |
| Summa eget kapital | | 120 659 909 | 121 190 505 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 0 | 16 931 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 16 931 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 48 796 500 | 33 123 000 |
| Leverantörsskulder | | 306 889 | 177 184 |
| Övriga skulder | | 19 554 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 455 085 | 139 014 |
| Summa kortfristiga skulder | | 49 578 028 | 33 439 198 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 170 237 937 | 171 561 203 |

Kassaflödesanalys

| Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -530 597 | 180 307 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 979 212 | 979 212 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 448 615 | 1 159 519 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Förändring av kundfordringar | -5 939 | 0 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 26 940 | -951 |
| Förändring av leverantörsskulder | 129 705 | 30 334 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 335 626 | -198 994 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 934 947 | 989 908 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering | -1 258 000 | -1 258 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -1 258 000 | -1 258 000 |
| Årets kassaflöde | -323 053 | -268 092 |
| Likvida medel vid årets början | | |
| Likvida medel vid årets början | 1 811 700 | 2 079 791 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 488 647 | 1 811 699 |

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Sparande

Summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta.

Räntekänslighet

En procents förändring av de räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna i föreningen.

Energikostnad

Totala kostnader för el, vatten och värme genom total yta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 821 965 | 2 821 804 |
| Avgiftsfri månad | -235 160 | 0 |
| Hyror parkeringsplatser | 100 800 | 100 773 |
| Summa | 2 687 605 | 2 922 577 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2022 | 2021 |
|------------------------|----------------|----------------|
| El- och vattenintäkter | 261 755 | 242 135 |
| Försäkringsersättning | 0 | 176 905 |
| Övriga intäkter | 2 575 | 2 197 |
| Summa | 264 330 | 421 237 |

Not 4 Drift- och underhållskostnader

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel inkl. lokalvård | 89 244 | 84 707 |
| Filter, ventilation och OVK | 42 813 | 121 269 |
| Energideklaration | 0 | 9 875 |
| Reparation och underhåll | 35 233 | 15 724 |
| Hiss | 22 879 | 18 466 |
| Snöröjning och halkbekämpning | 7 419 | 5 888 |
| Försäkringspremier | 25 479 | 24 258 |
| Fjärrvärme | 299 125 | 310 853 |
| El | 416 169 | 222 299 |
| Vatten och avlopp | 103 663 | 104 298 |
| Renhållning | 110 567 | 94 378 |
| Kabel-TV | 193 846 | 219 738 |
| Gemensamhetsanläggning | 119 020 | 41 975 |
| Övriga fastighetskostnader | 22 320 | 35 292 |
| Summa | 1 487 777 | 1 309 020 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Revisionsarvoden | 13 625 | 10 750 |
| Förvaltningskostnader | 89 960 | 87 500 |
| Konsultkostnader | 0 | 9 833 |
| Övrigt | 34 723 | 27 952 |
| Summa | 138 308 | 136 035 |

Not 6 Personalkostnader och arvoden

| | 2022 | 2021 |
|-------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 48 297 | 49 048 |
| Sociala kostnader | 15 049 | 15 410 |
| Summa | 63 346 | 64 458 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 172 578 000 | 172 578 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 172 578 000 | 172 578 000 |
| Ingående avskrivningar | -2 937 636 | -1 958 424 |
| Årets avskrivningar | -979 212 | -979 212 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 916 848 | -2 937 636 |
| Utgående redovisat värde | 168 661 152 | 169 640 364 |
| Taxeringsvärde Fullriggaren 7 | | |
| Taxeringsvärden byggnader | 101 000 000 | 76 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 23 200 000 | 27 000 000 |
| Summa | 124 200 000 | 103 000 000 |
| Bokfört värde | | |
| Bokfört värde byggnader | 113 588 597 | 114 567 809 |
| Bokfört värde mark | 55 072 555 | 55 072 555 |
| Summa | 168 661 152 | 169 640 364 |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------|---------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 9 099 | 6 663 |
| Försäkringspremie | 20 233 | 18 735 |
| Kabel-TV & bredband | 52 867 | 54 931 |
| Ekonomisk förvaltning | 0 | 22 490 |
| Övrigt | 0 | 6 320 |
| Summa | 82 199 | 109 139 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Amortering 2022-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SBAB | 2,68 | 2023-10-11 | 86 000 | 16 932 500 |
| SBAB | 3,39 | 2023-09-08 | 1 086 000 | 14 932 500 |
| SBAB | 1,86 | 2023-09-08 | 86 000 | 16 931 500 |
| | | | 1 258 000 | 48 796 500 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | | -48 796 500 |
| Långfristig del av skulder till kreditinstitut | | | | 0 |

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 47 506 500 kr om fem år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Förskottsbetalda hyror och avgifter | 281 794 | 50 268 |
| Upplupna räntor | 8 027 | 1 025 |
| El, värme och renhållning | 150 215 | 87 720 |
| Soc. avgifter | 15 049 | 0 |
| Summa | 455 085 | 139 013 |

Not 11 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 95 000 000 | 95 000 000 |
| Summa | 95 000 000 | 95 000 000 |

Karlstad 2023- 04-18



Marianne Johansson
Ordförande



Lennart VernerSSon
Ledamot




Martin Grund
Ledamot

Emelia Larsson
Ledamot



Stanley Nilsson
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- 04-18

WeAudit Sweden AB



Emil Pettersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hamnstad i Karlstad

Org.nr 769631-6160

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hamnstad i Karlstad för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-05-16 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 2022 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, 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 ersättningskyldighet 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 den 18 april 2023

WeAudit Sweden AB



Emil Pettersson
Auktoriserad revisor