



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad



Brf Inre Hamnen i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
210 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
7963 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
11%



ENERGIKOSTNAD
196 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSVAGIFT
737 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 2023

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 2018-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

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		1 / 2	Utfartsväg, parkering och elbilsladdning
Karlstad Pinassen GA:2	G:A	717908-6389	13,1%	Utfartsväg, parkering, elbilsladdning och torgplats
Karlstad Barkassen GA:2	G:A		1/2	Utfartsväg och besöksparkering

Totalt 3 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jonny Mattson	ordförande	2022-05-18
Helena Nilsson	Ledamot	2022-05-18
Jonas Hedberg	Ledamot	2023-05-30
Marie Henriksson	Ledamot	2023-05-30
Annicka Tigér	Ledamot	2023-05-30
Gunnel Nöbauer	suppleant	2023-05-30
Mats Ganrot	suppleant	2022-05-18

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

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jonny Mattsson, Helena Nilsson och Marie Henriksson.
Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Walther Jansson med Ann-Katrin Eriksson som suppleant valda av föreningen, samt auktoriserad revisor Urban Johansson.

Valberedning har varit: Ewa Degeryd, Berndt Johansson, Ulf Almqvist , valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Månadsavgifterna innefattar kostnad för värme, vatten, kabel-TV och bredband. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel och garageplats. Hyresgästernas hyror uppräknas med avtalat index.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-27

Reparationer; Under 2023 har slutliga garantiarbeten utförts på tak- och markterrasserna.

Föreningen drabbades 2022-09-04 av en större vattenledningsskada. Vi har där fått stöd av Länsförsäkringar och adjungerat en egen skadekommitté.

För vattenskadan har föreningen betalat ca 570 000 kr efter avdrag för Länsförsäkringars skadeersättning till föreningen. Arbetet med vattenskadan har slutförts under 2023.

Lån; Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 48 680 352 kr. Under året har föreningen amorterat 1 660 000 kr, varav 1 000 000 är extraamortering, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 29 år. Extramorteringen har påverkat kassaflödet som framgår av kassaflödesanalysen på sidan 10. Kassaflödet hade varit positivt om inte extraamorteringen gjorts.

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
Protan	Fastighetsskötsel av yttertak
Torverk	Service av garageport

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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
2021	OVK
2022-2023	Slutfört byte av vissa vattenledningsrör

Styrelsens viktigaste uppgift har varit att i ett fortsatt garanti- och efterbesiktningsarbete säkerställa fastighetens status och att den efter överlämnandet från Sverige 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 2023:

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

Omplacerat två lån, totalt 10 000 000 kr till bundna lån i 5 år.

Förlängt avtalen med Certego, Bredablick (fastighetsskötsel), Karlstads energi (el och värme), Länsförsäkringar, Preconal, Protan och Torverk.

Besiktningsmannens avslutande efterbesiktning är uppskjuten av Consto AB då ett antal garantiåtgärder och säkerhetsåtgärder på takterrasserna ännu ej är utförda. Besiktning av räckesarbetet och åtgärder mot fukt har genomförts under 2023. 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. Slutfört byte av vissa vattenledningsrör med stöd av LK Systems AB och Assemblin AB.

Styrelsen har därutöver

- anordnat två informations- och städdagar med fika.
- informerat samtliga medlemmar i 5 medlemsbrev, ca 55 medlemsmail och ett antal notiser och chattmeddelanden i Boappa.
- ordnat julgran, glögg och pepparkaka 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 bemerkelsedagar.
- genom trädgårdsgruppen skött växthus, blommor och grönt.
- genom förrådsgruppen skött förråd och hobbyrum.

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

Byte batterier till rökgasluckor, OVK hyreslokalerna under 2024.

Garageporten under 2025.

Målning garage under 2026.

OVK lägenheterna och hyreslokalerna under 2027.

Målning och byte av elinstallationer i trapphusen 2028.

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 2023 motsvarar 567 219 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 2024 är enligt underhållsplanen åtgärder för 16 tkr planerade.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 100 varav 65 röstberättigade.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	210	321	368	363	362
Skuldsättning, kr/kvm	7 963	8 235	8 664	8 913	8 998
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 199	8 479	8 921	9 177	9 265
Räntekänslighet, %	11	12	13	12	13
Energikostnad, kr/kvm	196	170	177	156	173
Årsavgifter, kr/kvm	737	702	702	739	739
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	83	84	86	84
Totala intäkter, kr/kvm	884	831	836	850	870
Nettoomsättning, tkr	5 334	4 987	4 986	5 128	5 230
Resultat efter finansiella poster, tkr	19	927	1 128	642	1 166
Soliditet, %	66	66	64	64	63

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	11 200 000	0	0	11 200 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 630 222	0	314 148	4 944 370
S:a bundet eget kapital, kr	92 316 502	0	314 148	92 630 650
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 438 883	927 233	-314 148	6 051 968
Årets resultat, kr	927 233	-927 233	19 124	19 124
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 366 116	0	-295 024	6 071 092
S:a eget kapital, kr	98 682 618	0	19 124	98 701 742

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 567 500 kr samt ianspråktagande skett med 253 352 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	6 366 116
Årets resultat, kr	19 124
Reservation till underhållsfond, kr	-567 500
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	253 352
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 071 092

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 071 092

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 334 009	5 032 292
Övriga rörelseintäkter	Not 3	71 114	45 931
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 405 123	5 078 223
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 979 144	-2 133 405
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 647	-142 118
Personalkostnader	Not 6	-202 468	-178 966
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 013 121	-1 013 121
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 321 380	-3 467 611
RÖRELSERESULTAT		1 083 743	1 610 612
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		62 071	15 547
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 126 690	-698 926
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 064 619	-683 379
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		19 124	927 233
ÅRETS RESULTAT		19 124	927 233

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	144 234 249	145 197 092
Inventarier och installationer	Not 9	132 071	182 350
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>144 366 321</u>	<u>145 379 442</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>144 366 321</u>	<u>145 379 442</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 100	5 579
Övriga fordringar	Not 10	37 059	33 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	166 343	157 662
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>225 502</u>	<u>197 053</u>
Kassa och bank	Not 12	4 014 218	4 435 747
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>4 014 218</u>	<u>4 435 747</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 239 720</u>	<u>4 632 800</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>148 606 041</u>	<u>150 012 242</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 686 280	87 686 280
Fond för yttre underhåll		4 944 370	4 630 222
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>92 630 650</u>	<u>92 316 502</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 051 968	5 438 883
Årets resultat		19 124	927 233
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>6 071 092</u>	<u>6 366 116</u>
Summa eget kapital		<u>98 701 742</u>	<u>98 682 618</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>39 070 352</u>	<u>38 680 352</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>39 070 352</u>	<u>38 680 352</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		9 610 000	11 660 000
Leverantörsskulder		344 681	263 037
Skatteskulder		12 134	7 584
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	48 978	49 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>818 153</u>	<u>669 598</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>10 833 947</u>	<u>12 649 272</u>
Summa skulder		<u>49 904 299</u>	<u>51 329 624</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>148 606 041</u>	<u>150 012 242</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 083 743	1 610 612
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 013 121	1 013 121
	<u>2 096 864</u>	<u>2 623 733</u>
Erhållen ränta	62 071	15 547
Erlagd ränta	-1 079 144	-669 787
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 079 791</u>	<u>1 969 493</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 449	-75 814
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	187 129	27 297
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 238 471</u>	<u>1 920 977</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 660 000	-2 625 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 660 000</u>	<u>-2 625 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-421 529	-704 023
Likvida medel vid årets början	4 435 747	5 139 770
Likvida medel vid årets slut	<u>4 014 218</u>	<u>4 435 747</u>
	-421 529	-704 023

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	116 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

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 visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 376 616	4 168 464
Hysesintäkt lokaler	235 587	226 092
Hysesintäkt garage och bilplatser	397 200	397 200
Hysesintäkt övrigt	11 200	9 200
Konsumtionsavgift el	166 213	176 523
Övriga intäkter i verksamheten	150	300
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 776	9 421
Övriga primära intäkter och ersättningar	141 267	45 092
	5 334 009	5 032 292
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	71 114	45 931
	71 114	45 931
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-615 198	-218 901
El	-386 361	-289 473
Uppvärmning	-626 949	-579 032
Vatten	-183 962	-168 433
Renhållning	-108 266	-99 883
TV, bredband, iptelefoni	-174 223	-183 031
Serviceavtal	-7 932	-7 335
Hissar serviceavtal & besiktning	-115 603	-134 735
Förvaltningskostnader	-276 464	-223 939
Försäkringar	-55 182	-51 791
Fastighetsskatt	-124 015	-115 553
Periodiskt underhåll	-253 352	-20 693
Övriga driftskostnader	-51 637	-40 607
	-2 979 144	-2 133 405
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-9 072
Underhåll installationer	0	-11 620
Underhåll huskropp utvändigt	-253 352	0
	-253 352	-20 693
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 296	-12 711
Övriga förvaltningskostnader	-78 218	-72 539
Kostnader överlåtelse och panter	-6 844	-7 468
Föreningsverksamhet	-4 506	-11 920
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 710	-9 281
Konsulter	-14 250	-10 908
Förbrukningsinventarier	0	-12 126
Stämma och styrelse	-5 823	-5 165
	-126 647	-142 118

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har ingen personal anställd		
Arvode till styrelsen	-127 050	-118 500
Vicevärdarvode	0	-1 281
Övriga arvoden	-35 790	-42 840
Övriga personalkostnader	-150	-416
Revisionsarvode	-4 300	-4 270
Sociala avgifter	-35 178	-11 659
	-202 468	-178 966
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-962 842	-962 842
Installationer och inventarier	-50 279	-50 279
	-1 013 121	-1 013 121

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	107 990 977	107 990 977
Ingående anskaffningsvärde mark	47 950 000	47 950 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 940 977	155 940 977

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 743 885	-9 781 043
Årets avskrivningar byggnader	-962 842	-962 842
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 706 728	-10 743 885

Utgående redovisat värde

144 234 249 145 197 092

Redovisade värden byggnader	96 284 249	97 247 092
Redovisade värden mark	47 950 000	47 950 000

Fastighetsbeteckning: Barkassen 14

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2008	121 000 000	66 000 000	187 000 000	187 000 000
Lokaler		1 740 000	333 000	2 073 000	2 073 000
		122 740 000	66 333 000	189 073 000	189 073 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	68 088 000	68 088 000
Summa ställda säkerheter	68 088 000	68 088 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	405 062	405 062
Utgående anskaffningsvärden	405 062	405 062

Ingående avskrivningar	-222 712	-172 434
Årets avskrivningar	-50 279	-50 279
Utgående avskrivningar	-272 991	-222 712

Utgående redovisat värde

132 071 182 350

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	37 059	33 812
	37 059	33 812

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	60 021	55 182
Förutbetald kabel-TV och bredband	43 362	42 135
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 960	60 345
	166 343	157 662

Not 12 KASSA OCH BANK

SBAB	2 401 182	2 339 771
Swedbank	1 613 036	2 095 976
	4 014 218	4 435 747

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,02%	2024-10-11	9 470 000	520 000
SBAB	3,52%	2027-11-11	9 455 352	0
SBAB	0,96%	2025-05-09	8 000 000	0
Stadshypotek	2,47%	2026-03-30	11 755 000	140 000
Stadshypotek	4,11%	2028-07-30	5 000 000	0
Stadshypotek	4,11%	2028-07-30	5 000 000	0
			48 680 352	660 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				39 070 352
Nästa års amortering av långfristig skuld				140 000
Lån som ska konverteras inom ett år				9 470 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				9 610 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,48%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 640 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				45 380 352
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	12 322	10 400
Personalens källskatt	25 585	29 670
Arbetsgivaravgifter	11 071	3 401
Övriga kortfristiga skulder	0	5 581
	48 978	49 053

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	5 504	1 281
Upplupna räntekostnader	125 742	78 196
Förutbetalda årsavgifter och hyror	497 785	430 366
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	189 122	159 755
	818 153	669 598

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jonny Mattsson
ordförande

Helena Nilsson

Jonas Hedberg

Annicka Tiger

Marie Henriksson

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

Walther Jansson
Revisor vald av föreningsstämmanUrban Johansson
Auktiserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening 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 år 2023. 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 2023 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 revisionssed 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 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 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. Risker 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 år 2023 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 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 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 per datum som framgår av digital påskrift nedan

.....
Urban Johansson
Auktoriserad revisor

.....
Walther Jansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-21 kl. 13:53:49



MARIE HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 11:09:52



HELENA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 11:54:20



JONAS HEDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 12:47:03



ANNICKA TIGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 14:06:06



WALTHER JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:35:34



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 11:13:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

WALTHER JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:33:47



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 11:14:51

