

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hamnstad i Karlstad
769631-6160

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hamnstaden i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 21 st 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 §8, med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av taxeringsvärdet på föreningens hus. Föreningen har ingen upprättad underhållsplan.

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, 2023-06-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Martin Grund	Ledamot	Ordförande
Stenley Nilsson	Ledamot	
Johan Eklund	Ledamot	
Cecilia Lans Norrby	Ledamot	
Emelia Larsson	Ledamot	
Björn Engström	Suppleant	

Vid stämman avgick Marianne Johansson, Lennart Vernersson och Gunilla Nordin ur styrelsen.

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

Arvode till styrelsen har reserverats med 52 496 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 2023-10-04.

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 99 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tretton överlåtelser skett.

Antal anställda

Undder året har föreningen inte haft några anställda

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har erhållit elstöd om 103 721kr, i övrigt har styrelsen inget att rapportera

Föreningens ekonomi

Upplysningar vid förlust

Föreningen gör årliga redovisningsmässiga underskott, detta beror på en hög avskrivning. Under 2023 har vi fått ökade räntekostnader i takt med låneförfall, därav det negativa resultatet och kassaflödet. Styrelse ser aktivt över avgiftsuttaget och bedömer att kassaflödet för 2024 kommer vara positivt till följd av höjningen av årsavgifterna. Föreningen beräknar därmed kunna finansiera framtida underhåll av eget kassaflöde och lånefinansiering.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 7% från och med 1/1 -2023. Genomsnittlig avgift efter höjningen är ca 748 kr per m². Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med i snitt 29%.

Fastighetsavgift

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 162	2 688	2 923	2 923
Resultat efter finansiella poster	-1 162	-531	180	-15
Årsavgift per m ² (kr)	748	695	695	695
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81	96	84	90
Skuldsättning per m ² (kr)	11 971	12 018	12 329	12 639
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt (kr)	11 971	12 018	12 329	12 639
Räntekänslighet (%)	16	17	18	18
Sparande per m ² (kr)	-56	119	289	293
Energikostnad per m ² (kr)	245	202	157	110
Balansomslutning	169 484	170 238	171 561	172 808
Soliditet (%)	70,5	70,9	70,6	70,0

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	684 000	-298 495	-530 597	120 659 908
Disposition av föregående års resultat:			-530 597	530 597	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		303 000	-303 000		0
Årets resultat				-1 162 013	-1 162 013
Belopp vid årets utgång	120 805 000	987 000	-1 132 092	-1 162 013	119 497 895

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-1 132 092
årets resultat	-1 162 013
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-2 294 105

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så

reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	303 000
i ny räkning överföres	-2 597 105
Att balansera i ny räkning	-2 294 105

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 161 798	2 687 605
Övriga rörelseintäkter	3	591 132	264 330
Summa rörelseintäkter		3 752 930	2 951 935
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-1 795 758	-1 487 777
Övriga externa kostnader	5	-209 938	-138 308
Personalkostnader och arvoden	6	-68 989	-63 346
Avskrivningar		-979 212	-979 212
Summa rörelsekostnader		-3 053 897	-2 668 643
Rörelseresultat		699 033	283 292
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		974	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 862 020	-813 889
Summa finansiella poster		-1 861 046	-813 889
Resultat efter finansiella poster		-1 162 013	-530 597
Årets resultat		-1 162 013	-530 597

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	167 681 940	168 661 152
Summa materiella anläggningstillgångar		167 681 940	168 661 152
Summa anläggningstillgångar		167 681 940	168 661 152
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 294	5 939
Övriga fordringar		197 603	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	131 818	82 199
Summa kortfristiga fordringar		334 715	88 138
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 467 534	1 488 647
Summa kassa och bank		1 467 534	1 488 647
Summa omsättningstillgångar		1 802 249	1 576 785
SUMMA TILLGÅNGAR		169 484 189	170 237 937

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		120 805 000	120 805 000
Fond för yttre underhåll		987 000	684 000
Summa bundet eget kapital		121 792 000	121 489 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 132 092	-298 494
Årets resultat		-1 162 013	-530 597
Summa fritt eget kapital		-2 294 105	-829 091
Summa eget kapital		119 497 895	120 659 909
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	48 603 000	48 796 500
Leverantörsskulder		904 881	306 889
Övriga skulder		24 357	19 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	454 056	455 085
Summa kortfristiga skulder		49 986 294	49 578 028
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 484 189	170 237 937

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 162 013	-530 597
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		979 212	979 212
Betald skatt		-104 677	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-287 478	448 615
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		645	-5 939
Förändring av kortfristiga fordringar		-142 545	26 940
Förändring av leverantörsskulder		597 992	129 705
Förändring av kortfristiga skulder		3 773	335 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten		172 387	934 947
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-193 500	-1 258 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-193 500	-1 258 000
Årets kassaflöde		-21 113	-323 053
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 488 647	1 811 700
Likvida medel vid årets slut		1 467 534	1 488 647

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 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.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

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 balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 035 797	2 821 965
Avgiftsfri månad	0	-235 160
Hyror parkeringsplatser	126 000	100 800
Summa	3 161 797	2 687 605

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
El- och vattenintäkter	387 146	261 755
Försäkringsersättning	96 265	0
Övriga intäkter	107 721	2 575
Summa	591 132	264 330

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel inkl. lokalvård	118 871	89 244
Filter, ventilation och OVK	65 681	42 813
Reparation och underhåll	49 165	35 233
Hiss	140 002	22 879
Snöröjning och halkbekämpning	17 373	7 419
Försäkringspremier	28 194	25 479
Fjärrvärme	315 373	299 125
El	446 754	416 169
Vatten och avlopp	141 097	103 663
Renhållning	118 072	110 567
Självrisk	25 873	0
Kabel-TV	175 037	193 846
Gemensamhetsanläggning	121 464	119 020
Övriga fastighetskostnader	32 803	22 320
Summa	1 795 759	1 487 777

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode (extern)	32 019	13 625
Förvaltningskostnader avt	99 725	89 960
Konsultkostnader	30 373	0
Övrigt	47 821	34 723
Summa	209 938	138 308

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	52 496	48 297
Sociala kostnader	16 493	15 049
Summa	68 989	63 346

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	172 578 000	172 578 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 578 000	172 578 000
Ingående avskrivningar	-3 916 848	-2 937 636
Årets avskrivningar	-979 212	-979 212
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 896 060	-3 916 848
Utgående redovisat värde	167 681 940	168 661 152
Taxeringsvärde Fullriggaren 7		
Taxeringsvärden byggnader	101 000 000	101 000 000
Taxeringsvärden mark	23 200 000	23 200 000
Summa	124 200 000	124 200 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	112 609 385	113 588 597
Bokfört värde mark	55 072 555	55 072 555
Summa	167 681 940	168 661 152

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	9 591	9 099
Försäkringspremie	23 883	20 233
Kabel-TV & bredband	0	52 867
Ekonomisk förvaltning	27 424	0
Amortering 2024	64 500	0
Övrigt	6 420	0
Summa	131 818	82 199

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2023-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	4,81	2024-10-11	64 500	16 868 000
SBAB	4,71	2024-09-09	64 500	14 868 000
SBAB	4,71	2024-09-09	64 500	16 867 000
			193 500	48 603 000
Kortfristig del av långfristig skuld				-48 603 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				0

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 47 313 000 kr om fem år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	360 730	281 794
Upplupna räntor	0	8 027
El, värme och renhållning	92 365	150 215
Soc. avgifter	0	15 049
Övrigt	960	0
Summa	454 055	455 085

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	95 000 000	95 000 000
Summa	95 000 000	95 000 000

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Karlstad

Martin Grund
Ordförande

Emelia Larsson
Ledamot

Stenley Nilsson
Ledamot

Cecilia Lans Norrby
Ledamot

Johan Eklund
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 7 maj 2024



Bostadsrättsföreningen Hamnstad i
Karlstad för 20230101-20231231.pdf
(1376197 byte)
SHA-512: d6c6d6623389601d07ae909b3d0c3b2f63583
4ee6e0f02f5b6bba7d08a86f7371b194c28c45f6e20dbf
5a448eec881832457fd6f9d1873899179cfeadd708702

Underskrifter

2024-04-16 10:50:58 (CET)



Martin Grund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-16 11:35:16 (CET)



Emelia Larsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-21 12:22:22 (CET)



Cecilia Susanne Lans Norrby

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-21 15:54:31 (CET)



Ralf Torbjörn Stenley Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-07 07:40:28 (CET)



Johan Lars William Eklund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-07 08:44:37 (CET)



Emil Lars-Henrik Pettersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

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:

94f7c14f69e756a3ef38331b73fb1c7949b4adece75a5206e9eb4ed0b8e01c35898ec53f1fbea40faf15762380a825f52152431026d8a1e96993d50cb136828b



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.