

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hamnstaden i Karlstad
769631-6160



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hamnstad i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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. 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 arbetar med framtagande av långsiktig underhållsplan, beräknas vara färdigställd under 2025.

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, 2024-06-12 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Martin Grund	Ledamot	Ordförande
Stenley Nilsson	Ledamot	
Johan Eklund	Ledamot	Avgått under året
Cecilia Lans Norrby	Ledamot	
Håkan Höglund	Ledamot	
Emelia Larsson	Suppleant	

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

Arvode till styrelsen har reserverats med 54 795 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

WeAudit Sweden AB

Huvudansvarig revisor Emil Pettersson

Valberedning

Hans Johansson

Pontus Sjöberg

Föreningens stadgar

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

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med nedanstående

Leverantör

Vänerförvaltning AB

FF-fastighetsservice

Karlstad Energi

Karlstads Kommun

Karlstad Energi, Suez

Bahnhof

Länsförsäkringar

Kone

Avtalstyp

Ekonomisk/administrativ förvaltning

Fastighetsskötsel

El och nät samt fjärrvärme

Vatten/avlopp

Renhållning, sophämtning

Kabel-tv, bredband

Fastighetsförsäkring/bostadsrättsförsäkringar

Hissar

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 98 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sex överlåtelser skett.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget av särskild vikt att rapportera

Föreningens ekonomi

Upplysningar vid förlust

Föreningen gör årliga redovisningsmässiga underskott, detta beror på höga avskrivningar, räntekostnader samt drifts- och underhållskostnader. Under 2024 har vi fått ökade räntekostnader i takt med låneförfall, därav det negativa resultatet och kassaflödet. Styrelsen har därför inför 2024 valt att höja avgifterna för att möta kostnadsökningarna. Från och med 2025 har räntenivåerna sjunkit och föreningen beräknar därmed kunna finansiera framtida underhåll av eget kassaflöde och lånefinansiering.

Årsavgifter

Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med i snitt 29%. Genomsnittlig avgift efter höjningen är ca 965 kr per m². Från och med den 1 januari 2025 höjdes årsavgifterna med 6 procent, medan kapitaltillskotten sänktes med 25 procent till följd av det förbättrade ränteläget.

Fastighetsavgift

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 041	3 162	2 688	2 923
Resultat efter finansiella poster	-619	-1 162	-531	180
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	965	748	695	695
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,1	80,9	96,0	84,4
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 892	11 971	12 019	12 329
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 892	11 971	12 019	12 329
Räntekänslighet (%)	12,3	16,0	17,3	17,7
Sparande per kvm (kr/kvm)	118	-56	119	289
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	182	245	202	157
Balansomslutning	168 044	169 484	170 238	171 561
Soliditet (%)	70,7	70,5	70,9	70,6

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	987 000	-1 132 092	-1 162 013	119 497 895
Disposition av föregående års resultat:			-1 162 013	1 162 013	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		303 000	-303 000		0
Årets resultat				-619 104	-619 104
Belopp vid årets utgång	120 805 000	1 290 000	-2 597 105	-619 104	118 878 791

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-2 597 104
årets resultat	-619 104
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-3 216 208

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så

reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	303 000
i ny räkning överföres	-3 519 208
Att balansera i ny räkning	-3 216 208

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 041 410	3 161 796
Övriga rörelseintäkter	3	355 643	591 134
Summa rörelseintäkter		4 397 053	3 752 930
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-1 639 215	-1 795 758
Övriga externa kostnader	5	-181 386	-209 938
Personalkostnader och arvoden	6	-69 883	-68 989
Avskrivningar	7	-979 212	-979 212
Summa rörelsekostnader		-2 869 696	-3 053 897
Rörelseresultat		1 527 357	699 033
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 206	974
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 147 667	-1 862 020
Summa finansiella poster		-2 146 461	-1 861 046
Resultat efter finansiella poster		-619 104	-1 162 013
Årets resultat		-619 104	-1 162 013

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	166 702 728	167 681 940
Summa materiella anläggningstillgångar		166 702 728	167 681 940
Summa anläggningstillgångar		166 702 728	167 681 940
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 257	5 294
Övriga fordringar		24 842	197 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	127 641	131 818
Summa kortfristiga fordringar		153 740	334 715
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 187 302	1 467 534
Summa kassa och bank		1 187 302	1 467 534
Summa omsättningstillgångar		1 341 042	1 802 249
SUMMA TILLGÅNGAR		168 043 770	169 484 189

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		120 805 000	120 805 000
Fond för yttre underhåll		1 290 000	987 000
Summa bundet eget kapital		122 095 000	121 792 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 597 104	-1 132 092
Årets resultat		-619 104	-1 162 013
Summa fritt eget kapital		-3 216 208	-2 294 105
Summa eget kapital		118 878 792	119 497 895
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	16 674 500	0
Summa långfristiga skulder		16 674 500	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	31 606 000	48 603 000
Leverantörsskulder		371 988	904 881
Övriga skulder		31 525	24 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	480 965	454 056
Summa kortfristiga skulder		32 490 478	49 986 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 043 770	169 484 189

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-619 104	-1 162 013
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		979 212	979 212
Betald skatt		79 835	-104 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		439 943	-287 478
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		4 037	645
Förändring av kortfristiga fordringar		97 104	-142 545
Förändring av leverantörsskulder		-532 893	597 992
Förändring av kortfristiga skulder		34 077	3 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten		42 268	172 387
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-322 500	-193 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-322 500	-193 500
Årets kassaflöde		-280 232	-21 113
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 467 534	1 488 647
Likvida medel vid årets slut		1 187 302	1 467 534

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Inkomstskatt

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på 120 år.

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

Fordringar

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

Förvärv av fastighet via aktiebolag

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

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

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

Fastighetslån

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

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 916 927	3 035 797
Hyror parkeringsplatser	124 483	126 000
Summa	4 041 410	3 161 797

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
El- och vattenintäkter	295 011	387 146
Försäkringsersättning	0	96 265
Övriga intäkter	60 613	107 721
Öresutjämning	19	2
Summa	355 643	591 134

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel inkl. lokalvård	185 144	118 871
Filter, ventilation och OVK	96 675	65 681
Reparation och underhåll	21 070	49 165
Hiss	69 009	140 002
Snöröjning och halkbekämpning	14 542	17 373
Försäkringspremier	32 570	28 194
Fjärrvärme	340 263	315 373
El	213 635	446 754
Vatten och avlopp	183 995	141 097
Renhållning	108 623	118 072
Självrisk	5 700	25 873
Kabel-TV	150 409	175 037
Gemensamhetsanläggning	182 853	121 464
Övriga fastighetskostnader	34 728	32 803
Summa	1 639 216	1 795 759

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	25 613	32 019
Förvaltningskostnader avt	105 196	99 725
Konsultkostnader	0	30 373
Övrigt	50 577	47 821
Summa	181 386	209 938

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	54 795	52 496
Sociala kostnader	15 088	16 493
Summa	69 883	68 989

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	172 578 000	172 578 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 578 000	172 578 000
Ingående avskrivningar	-4 896 060	-3 916 848
Årets avskrivningar	-979 212	-979 212
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 875 272	-4 896 060
Utgående redovisat värde	166 702 728	167 681 940
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	111 630 173	112 609 385
Bokfört värde mark	55 072 555	55 072 555
Summa	166 702 728	167 681 940

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	10 159	9 591
Försäkringspremie	26 060	23 883
Kabel-TV & bredband	49 664	0
Ekonomisk förvaltning	28 326	27 424
Amortering	0	64 500
Övrigt	13 432	6 420
Summa	127 641	131 818

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB	3,11	2027-09-14	107 500	16 760 500
SBAB	3,31	2025-09-09	107 500	14 760 500
SBAB	3,31	2025-09-09	107 500	16 759 500
			322 500	48 280 500
Kortfristig del av långfristig skuld				-31 606 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				16 674 500

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 46 668 000 kr om fem år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	299 528	360 730
El, värme och renhållning	82 002	92 365
OVK	96 675	0
Övrigt	2 760	960
Summa	480 965	454 055

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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

Stenley Nilsson
Ledamot

Cecilia Lans Norrby
Ledamot

Håkan Höglund
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 5 maj 2025



Årsredovisning 2024.pdf

(150100 byte)

SHA-512: f78247e73dac789d2a4461784b2bcf4edaf0
7d6f7b95ed4450017c4ea78a54e4126f51a647689ea960
b6c8502188024d5342433c4e67fe6d940e54c9c280c94

Underskrifter

2025-04-24 09:18:34 (CET)



Cecilia Susanne Lans Norrby, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-01 12:59:06 (CET)



Martin Grund, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-24 08:56:19 (CET)



Ralf Torbjörn Stenley Nilsson, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-25 12:42:35 (CET)



Sten Håkan Höglund, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-05 10:49:18 (CET)



Emil Lars-Henrik Pettersson, WeAudit

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

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:

74b2c9ab9388f83f4d36ab20aa4b2a7dbbe1bf543fd2b4f7064caf685d5367732bfa5473939bcbf86956c8d1f70a2778bd83396f184389f4f541a2677425224



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, Sverige.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hamnstaden i Karlstad

Org.nr 769631-6160

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hamnstaden i Karlstad för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hamnstaden i Karlstad för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot

föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad per den dag som framgår av min elektroniska underskrift

WeAudit Sweden AB

Emil Pettersson
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 118e31a8-70a9-4436-82ba-2000228e9a03

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Revisionsberättelse 2024 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2025-05-05 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-05-05**.

Emil Pettersson

emil.pettersson@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "Emil Lars-Henrik
Pettersson"

Signerat: 2025-05-05

Verifierad av



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

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.