



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad



Brf Inre Hamnen i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
238 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
7725 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
10%



ENERGIKOSTNAD
228 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSavgift
804 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 2024.

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 2024-09-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten och byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

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 och parkering
Karlstad Pinassen GA:2	G:A	717908-6389	10845 / 18154	Torgplats med tillhörande installationer och eventuella byggnader
Karlstad Barkassen GA:2	G:A		10845 / 17980	Utfartsväg

Totalt 3 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jonny Mattsson	Ordförande	2024-05-28
Helena Nilsson	Ledamot	2024-05-28
Annika Tigér	Ledamot	2023-05-30
Marie Henriksson	Ledamot	2023-05-30
Jonas Hedberg	Ledamot	2024-05-28
Gunnel Nöbauer	Suppleant	2023-05-30
Mats Ganrot	Suppleant	2024-05-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marie Henriksson, Annika Tigér samt suppleanten Gunnel Nöbauer.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

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

Valberedning har varit: Ewa Degeryd (sammankallande), Berndt Johansson samt Ulf Almqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28 samt extrastämma 2024-06-13 där nya stadgar antogs.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

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 2024-05-27.

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
Torverk	Service av garageport

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2010	Energideklaration
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 räckesglas på takterrasserna
2020	Tvättat fasader, målat friser och balkonggolvskanter samt kontrollerat och tätat fogar samt energideklaration
2021	OVK
2022-2023	Slutfört byte av vissa vattenledningsrör
2024	OVK hyreslokalerna

Styrelsens viktigaste uppgift har varit att i ett fortsatt garanti- och efterbesiktningsarbete säkerställa fastighetens status och att den efter överlämnandet från Sverigehus 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 2024:

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

Föreningen har omplacerat ett lån å 8 280 000 kr till rörligt lån i 1 år. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 47 220 352 kr. Under året har föreningen amorterat 1 460 000 kr, varav 800 000 kr är extraamortering, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 32 år.

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

Styrelsen har därutöver

- anordnat två informations- och städdagar med fika.
- informerat samtliga medlemmar i 34 medlemsmail och ca 90 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 Flagggkommittén flaggat på alla flaggdagar och andra bemärkelsedagar.
- genom trädgårdsgruppen skött växthus, blommor och grönt.
- genom förrådsgruppen skött förråd och hobbyrum.

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

Garageporten under 2025. 61 000 kr enl underhållsplan.

Målning garage och balkongräcken under 2026. 200 000 kr enl underhållsplan.

OVK lägenheterna och hyreslokalerna under 2027. 150 000 kr

Målning och byte av elinstallationer i trapphusen 2028.

Byte av nödbelysning och anvisningsarmaturer under 2029.

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 2024 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 2025 är enligt underhållsplanen åtgärder för 61 tkr planerade.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 101.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	238	210	321	368	363
Skuldsättning, kr/kvm	7 725	7 963	8 235	8 664	8 913
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 954	8 199	8 479	8 921	9 177
Räntekänslighet, %	10	11	12	13	12
Energikostnad, kr/kvm	228	196	170	177	156
Årsavgifter, kr/kvm	804	737	702	702	739
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	81	83	84	86
Totala intäkter, kr/kvm	918	884	831	836	850
Nettoomsättning, tkr	5 551	5 334	4 987	4 986	5 128
Resultat efter finansiella poster, tkr	364	19	927	1 128	642
Soliditet, %	67	66	66	64	64

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 stämmans 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	4 944 370	0	490 591	5 434 961
S:a bundet eget kapital, kr	92 630 650	0	490 591	93 121 241
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 051 968	19 124	-490 591	5 580 500
Årets resultat, kr	19 124	-19 124	363 755	363 755
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 071 092	0	-126 836	5 944 255
S:a eget kapital, kr	98 701 742	0	363 755	99 065 496

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 567 219 kr samt ianspråktagande skett med 76 628 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	6 071 092
Årets resultat, kr	363 755
Reservation till underhållsfond, kr	-567 219
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	76 628
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 944 256

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 944 256

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 551 356	5 192 693
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 344	212 430
Summa Rörelseintäkter		5 610 700	5 405 123
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 792 606	-3 032 303
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 935	-73 488
Personalkostnader	Not 6	-190 818	-202 468
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 013 121	-1 013 121
Summa Rörelsekostnader		-4 071 480	-4 321 380
Rörelseresultat		1 539 220	1 083 743
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76 320	62 071
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 251 784	-1 126 690
Summa Finansiella poster		-1 175 464	-1 064 619
Resultat efter finansiella poster		363 755	19 124
Resultat före skatt		363 755	19 124
Årets resultat		363 755	19 124

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	143 271 407	144 234 249
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	81 793	132 071
Summa Materiella anläggningstillgångar		143 353 200	144 366 321
Summa Anläggningstillgångar		143 353 200	144 366 321
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		21 987	22 100
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	21 334	37 059
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	108 989	166 343
Summa Kortfristiga fordringar		152 310	225 502
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	4 080 449	4 014 218
Summa Kassa och bank		4 080 449	4 014 218
Summa Omsättningstillgångar		4 232 758	4 239 720
Summa Tillgångar		147 585 958	148 606 041

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	87 686 280	87 686 280
Fond för yttre underhåll	5 434 961	4 944 370
Summa Bundet eget kapital	93 121 241	92 630 650
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	5 580 500	6 051 968
Årets resultat	363 755	19 124
Summa Fritt eget kapital	5 944 256	6 071 092
Summa Eget kapital	99 065 497	98 701 742

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	30 930 35239 070 352
Summa Långfristiga skulder		30 930 35239 070 352
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 290 0009 610 000
Leverantörsskulder		412 358344 681
Skatteskulder		16 30512 134
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	42 82648 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	828 620818 153
Summa Kortfristiga skulder		17 590 10910 833 947
Summa Skulder		48 520 46149 904 299
Summa Eget kapital och skulder		147 585 958148 606 041

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 539 220	1 083 743
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 013 121	1 013 121
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 013 121	1 013 121
Erhållen ränta	76 320	62 071
Erlagd ränta	-1 234 433	-1 079 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 394 227	1 079 791
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	73 193	-28 449
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	58 811	187 129
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	132 004	158 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 526 231	1 238 471
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 460 000	-1 660 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 460 000	-1 660 000
Årets kassaflöde	66 231	-421 529
Likvida medel vid årets början	4 014 218	4 435 747
Likvida medel vid årets slut	4 080 449	4 014 218

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

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).

Resultaträkning

Omklassificering har gjorts i årsredovisningen 2024 mellan driftkostnader och övriga externa kostnader vilket medför att kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte direkt kan jämföras med belopp i föregående års årsredovisning.

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 116 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10-20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

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, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 464 168	4 376 616
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	311 620	0
	Hyror lokaler	269 151	235 587
	Hyror garage och parkeringsplatser	477 000	397 200
	Hyror förbrukningsbaserad	0	166 213
	Hyror övrigt	13 600	11 200
	Övriga primära intäkter	15 817	5 877
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 551 356	5 192 693
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 551 356	5 192 693
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	71 114
	Övriga sekundära intäkter	59 344	141 316
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	59 344	212 430
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-446 195	-360 997
	Snö och halk-bekämpning	-47 797	-39 002
	Reparationer	-235 318	-589 609
	Planerat underhåll	-76 628	-253 352
	Försäkringsskador	0	-25 589
	El	-504 253	-386 361
	Uppvärmning	-650 318	-626 949
	Vatten	-239 286	-183 962
	Sophämtning	-95 766	-108 266
	Fastighetsförsäkring	-60 021	-55 182
	Kabel-TV och bredband	-181 893	-174 223
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-125 513	-124 015
	Förvaltningsavtalskostnader	-79 653	-74 280
	Övriga driftkostnader	-49 964	-30 515
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 792 606	-3 032 303

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 431	-4 807
	Administrationskostnader	-20 659	-10 554
	Extern revision	-16 914	-13 296
	Konsultkostnader	0	-14 250
	Medlemsavgifter	-13 340	-6 670
	Föreningsverksamhet	-10 586	-10 329
	Övriga förvaltningskostnader	-6 006	-13 583
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-74 935	-73 488
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-125 300	-127 050
	Revisionsarvode	-4 300	-4 300
	Övriga arvoden	-36 150	-35 790
	Löner och övriga ersättningar	0	-150
	Sociala avgifter	-25 068	-35 178
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-190 818	-202 468
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-962 842	-962 842
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-50 279	-50 279
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 013 121	-1 013 121

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	107 990 977	107 990 977
	Ingående anskaffningsvärde mark	47 950 000	47 950 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	155 940 977	155 940 977
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 706 728	-10 743 885
	Årets avskrivningar	-962 842	-962 842
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-12 669 570	-11 706 728
	Utgående redovisat värde	143 271 407	144 234 249
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	121 000 000	121 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 740 000	1 740 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	66 000 000	66 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	333 000	333 000
	Summa	189 073 000	189 073 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	68 088 000	68 088 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	68 088 000	68 088 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	405 062	405 062
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	405 062	405 062
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-272 991	-222 712
	Årets avskrivningar	-50 279	-50 279
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-323 269	-272 991
	Utgående redovisat värde	81 793	132 071
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	21 334	37 059
	Summa Övriga fordringar	21 334	37 059
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 989	166 343
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 989	166 343

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank	1 602 947	1 613 035
SBAB	2 477 502	2 401 182
<i>Summa Kassa och bank</i>	4 080 449	4 014 218

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,47%	2026-03-30	11 615 000	140 000
Stadshypotek	4,11%	2028-07-30	5 000 000	0
Stadshypotek	4,11%	2028-07-30	5 000 000	0
SBAB	3,74%	2025-10-13	8 150 000	520 000
SBAB	3,52%	2027-11-12	9 455 352	0
SBAB	0,96%	2025-05-09	8 000 000	0
			47 220 352	660 000

Långfristig del	30 930 352
Nästa års amortering av långfristig skuld	140 000
Lån som ska konverteras inom ett år	16 150 000
Kortfristig del	16 290 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	660 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 640 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,99%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	4 027	12 322
Källskatt	38 576	36 656
Övriga kortfristiga skulder	223	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	42 826	48 978

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	518 576	497 785
Upplupna räntekostnader	143 093	125 742
Övriga upplupna kostnader	166 951	194 626
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	828 620	818 153

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen 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 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 31 december 2024 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. 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 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 räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 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 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 provar 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 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-05-08 kl. 10:53:47



MARIE HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 11:52:11



HELENA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 10:43:16



JONAS HEDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 08:24:08



ANNICKA TIGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 18:35:33



WALTHER JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 13:57:56



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 05:49:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-10 kl. 13:56:38



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 05:52:00



HSB – där möjligheterna bor