



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad



Brf Inre Hamnen i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
321 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
8235 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
12%



ENERGIKOSTNAD
170 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
702 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 Karlstad org.nr. 769614-5825 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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	Förvärvsdatum	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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	176
3	MC-platser	0
65	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5937
65	P-platser	0
Totalt 135 objekt		6113

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

Totalt 3 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jonny Mattsson	Ordförande	2022-05-18
Helena Nilsson	Ledamot	2022-05-18
Annicka Tiger	Ledamot	2021-05-26
Marie Henriksson	Ledamot	2021-05-26
Anders Haugmo	Ledamot	2022-05-18
Gunnel Nöbauer	Suppleant	2021-05-26
Mats Ganrot	Suppleant	2022-05-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annicka Tigér, Marie Henriksson och Gunnel Nöbauer.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jonny Mattsson, Helena Nilsson, 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: Sven Peterson, Berndt Johansson och Ewa Degeryd, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Månadsavgifterna innefattar kostnad för värme, vatten, kabel-TV och bredband. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållselen 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 2022-04-06.

Reparationer; Under 2022 har slutliga garantiarbeten utförts på tak- och markterasserna.

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 113 500 kr under 2022. Arbetet med vattenskadan är ännu inte klar.

Lån; Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 50 340 352 kr. Under året har föreningen amorterat 2 625 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 19 år.

Föreningen lämnar 2022-12-31 BR Hemsida och övergår till BR och SBAB Boappa.

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
Certego	Bricklåssystem
Bahnhof	Bredband och porttelefon

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

<u>Årtal</u>	<u>Ändamål</u>
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
2021	OVK
2022	Påbörjat 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 2022:

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

Omplacerat tre lån, totalt 27 455 352 kr till bundna lån i 1, 4 och 5 år.

Förlängt avtalen med Certego, Bahnhof (bredband), Kone (hissar), Karlstads energi (värme), Länsförsäkringar, Preconal, Protan, Sappa (TV) 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 2022. 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. Påbörjat 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 3 medlemsbrev, ca 70 medlemsmail och ca 40 Boappa-notiser.
- 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 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:

Målning cykelrum, trappräcken och balkongräcken, kontroll och tätning av mjukfogar under 2023.

Byte batterier till rökgasluckor, OVK hyreslokalerna under 2024.

Garageporten under 2025.

Målning garage under 2026.

OVK lägenheterna och hyreslokalerna under 2027.

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 2022 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 2023 är enligt underhållsplanen åtgärder för 528 tkr planerade.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 101, varav röstberättigade 65 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	321	368	363	362	381
Skuldsättning, kr/kvm	8 235	8 664	8 913	8 998	9 410
Räntekänslighet, %	12	13	12	13	13
Energikostnad, kr/kvm	170	177	156	173	178
Driftskostnad, kr/kvm	357	361	442	364	336
Årsavgifter, kr/kvm	702	702	739	739	758
Totala intäkter, kr/kvm	831	836	850	870	856
Nettoomsättning, tkr	4 987	4 986	5 128	5 230	5 274
Resultat efter finansiella poster, tkr	927	1 128	642	1 166	1 336
Soliditet, %	66	64	64	63	62

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	3 723 838	0	906 384	4 630 222
S:a bundet eget kapital, kr	91 410 118	0	906 384	92 316 502
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 217 422	1 127 845	-906 384	5 438 883
Årets resultat, kr	1 127 845	-1 127 845	927 233	927 233
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 345 267	0	20 849	6 366 116
S:a eget kapital, kr	97 755 385	0	927 233	98 682 618

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 927 077 kr samt ianspråktagande skett med 20 693 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	6 345 267
Årets resultat, kr	927 233
Reservation till underhållsfond, kr	-927 077
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	20 693
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 366 116

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 366 116

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 032 292	4 986 342
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 931	124 387
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 078 223	5 110 729
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 133 405	-2 150 133
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 118	-138 686
Personalkostnader	Not 6	-178 966	-158 114
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 013 121	-1 013 121
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 467 611	-3 460 053
RÖRELSERESULTAT		1 610 612	1 650 675
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		15 547	6 973
Räntekostnader och liknande resultatposter		-698 926	-529 804
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-683 379	-522 831
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		927 233	1 127 845
ÅRETS RESULTAT		927 233	1 127 845

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	145 197 092	146 159 934
Inventarier och installationer	Not 9	182 350	232 628
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>145 379 442</u>	<u>146 392 563</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>145 379 442</u>	<u>146 392 563</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 579	1 500
Övriga fordringar	Not 10	33 812	10 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	157 662	109 319
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>197 053</u>	<u>121 239</u>
Kassa och bank	Not 12	4 435 747	5 139 770
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>4 435 747</u>	<u>5 139 770</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 632 800</u>	<u>5 261 010</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>150 012 242</u>	<u>151 653 572</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 686 280	87 686 280
Fond för yttre underhåll		4 630 222	3 723 838
<i>Summa bundet eget kapital</i>		92 316 502	91 410 118
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 438 883	5 217 422
Årets resultat		927 233	1 127 845
<i>Summa fritt eget kapital</i>		6 366 116	6 345 267
Summa eget kapital		98 682 618	97 755 385
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	38 680 352	22 990 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		38 680 352	22 990 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		11 660 000	29 975 352
Leverantörsskulder		263 037	212 790
Skatteskulder		7 584	16 669
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	49 053	32 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	669 598	670 470
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		12 649 272	30 908 188
Summa skulder		51 329 624	53 898 188
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 012 242	151 653 572

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).

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

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	4 168 464	4 168 464
Hysesintäkt lokaler	226 092	220 576
Hysesintäkt garage och bilplatser	397 200	397 200
Hysesintäkt övrigt	9 200	10 600
Konsumtionsavgift el	176 523	182 446
Övriga intäkter i verksamheten	300	398
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 421	6 658
Övriga primära intäkter och ersättningar	45 092	0
	5 032 292	4 986 342

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	45 931	0
Övrigt	0	124 387
	45 931	124 387

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-218 901	-55 900
El	-289 473	-300 715
Uppvärmning	-579 032	-616 680
Vatten	-168 433	-166 234
Renhållning	-99 883	-92 392
TV, bredband, iptelefoni	-183 031	-184 637
Serviceavtal	-7 335	-9 176
Hissar serviceavtal & besiktning	-134 735	-139 329
Förvaltningskostnader	-223 939	-240 995
Försäkringar	-51 791	-48 791
Fastighetsskatt	-115 553	-116 815
Periodiskt underhåll	-20 693	-109 326
Övriga driftskostnader	-40 607	-69 142
	-2 133 405	-2 150 133

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-9 072	-7 267
Underhåll installationer	-11 620	-74 444
Underhåll huskropp utvändigt	0	-27 615
	-20 693	-109 326

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-12 711	-11 872
Övriga förvaltningskostnader	-72 539	-82 575
Kostnader överlåtelse och panter	-7 468	-6 302
Föreningsverksamhet	-11 920	-4 165
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 281	-15 298
Konsulter	-10 908	-6 650
Förbrukningsinventarier	-12 126	-9 668
Stämma och styrelse	-5 165	-2 156
	-142 118	-138 686

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Föreningen har ingen personal anställd

Arvode till styrelsen	-118 500	-115 000
Övriga arvoden	-42 840	-20 420
Övriga personalkostnader	-416	-63
Revisionsarvode	-4 270	-3 270
Sociala avgifter	-12 940	-19 361
	-178 966	-158 114

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-962 842	-962 842
Installationer och inventarier	-50 279	-50 279
	-1 013 121	-1 013 121

2022-12-31 2021-12-31

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	-9 781 043	-8 818 200
Årets avskrivningar byggnader	-962 842	-962 842
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 743 885	-9 781 043

Utgående redovisat värde

145 197 092 146 159 934

Redovisade värden byggnader	97 247 092	98 209 934
Redovisade värden mark	47 950 000	47 950 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	2008	121 000 000	66 000 000	187 000 000	170 000 000
Lokaler		1 740 000	333 000	2 073 000	1 808 000
		122 740 000	66 333 000	189 073 000	171 808 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	68 088 000	68 088 000
varav i eget förvar	0	0
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	-172 434	-122 155
Årets avskrivningar	-50 279	-50 279
Utgående avskrivningar	-222 712	-172 434
Utgående redovisat värde	182 350	232 628

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	33 812	9 415
Övriga fordringar	0	1 006
	33 812	10 421

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	55 182	51 791
Förutbetalad kabel-TV och bredband	42 135	44 308
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 345	13 220
	157 662	109 319

	2022-12-31	2021-12-31
Not 12 KASSA OCH BANK		
SBAB	2 339 771	2 324 259
Swedbank	2 095 976	2 815 511
	4 435 747	5 139 770

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,02%	2024-10-11	9 990 000	520 000
SBAB	3,52%	2027-11-11	9 455 352	0
SBAB	0,88%	2023-05-09	5 000 000	0
SBAB	0,96%	2025-05-09	8 000 000	0
Stadshypotek	2,47%	2026-03-30	11 895 000	140 000
Stadshypotek	0,69%	2023-05-02	6 000 000	0
			50 340 352	660 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **38 680 352**

Nästa års amortering av långfristig skuld 660 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 11 000 000
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **11 660 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,77%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 640 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 47 040 352

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	10 400	7 191
Personalens källskatt	29 670	25 716
Arbetsgivaravgifter	3 401	0
Övriga kortfristiga skulder	5 581	0
	49 053	32 907

	2022-12-31	2021-12-31
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna sociala avgifter	1 281	11 464
Upplupna räntekostnader	78 196	49 057
Förutbetalda årsavgifter och hyror	430 366	449 461
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	159 755	160 488
	669 598	670 470

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Jonny Mattsson

.....
Annicka Tiger

.....
Helena Nilsson

.....
Anders Haugmo

.....
Marie Henriksson

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

Walter Jansson

Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

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 år 2022. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 år 2022 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 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 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

.....
Walter Jansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-04-29 kl. 16:57:42



MARIE HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 11:55:53



HELENA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 12:41:17



ANNICKA TIGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 15:59:03



ANDERS HAUGMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 16:49:08



WALTHER JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 13:38:04



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 14:56:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-05-04 kl. 13:41:57



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 14:58:21



HSB – där möjligheterna bor