



# ÅRSREDOVISNING 2021

Bostadsrättsföreningen Inre Hamnen i Karlstad



## Brf Inre Hamnen i Karlstad



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**368 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**8664 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**13%**



**ENERGIKOSTNAD**  
**177 kr/kvm**



**TOMTRÄTT**  
**nej**



**ARSAVGIFT**  
**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](https://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 2021

### 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 bildades 2006. Fastigheten BARKASSEN 14 förvärvades 2006-06-07. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar marken och byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
BARKASSEN 14		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. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätt)	176
3	mc-platser	0
65	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5937
65	p-platser	0
<b>Totalt 135 objekt</b>		<b>6113</b>

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
K-d Barkassen GA4	G:A	769614-5825	50%	Utfartsväg och p-platser
K-d Pinassen GA2	G:A	717908-6389	13,1%	Torgplats utfartsväg och p-platser

### Totalt 2 objekt

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jonny Mattsson	Ordförande	2020-05-28	
Helena Nilsson	Ledamot	2020-05-28	
Annicka Tiger	Ledamot	2021-05-26	
Ulf Almqvist	Ledamot	2020-05-28	
Marie Henriksson	Ledamot	2021-05-26	
Gunnel Nöbauer	Suppleant	2021-05-26	
Mats Ganrot	Suppleant	2021-05-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonny Mattsson, Helena Nilsson, Ulf Almqvist och Mats Ganrot.

Styrelsen har under året hållit 12 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 Urban Johansson, WeAudit Sweden AB.

Valberedning har varit: Sven Peterson, Berndt Johansson och Ewa Degeryd, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har sänkts med -5% från och med 2021-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-05-25.

Föreningen betalar fr o m 2019 hel fastighetsavgift.

Reparationer: Under 2021 har slutliga garantiarbeten utförts på tak- och markerasserna.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 702 kr/kvm. Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter för lägenheterna för år 2022. Månadsavgiften innefattar kostnad för värme, vatten, kabel-tv och bredband. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållselen och garageplats. Hyresgästernas hyror uppräknas med avtalat index.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 52 965 352 kr. Under året har föreningen amorterat 1 520 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 34 år.

Väsentliga avtal: Föreningen har avtal med nedanstående;

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Värmlands fastighetsservice	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 senast genomförts:**

<b>Årtal</b>	<b>Ändamål</b>
2011	Cykelgarage, nybyggnad
2012	Kompletterande belysning B-husets gavlar
2013	Spolning av samtliga lägenheters köksavlopp
2015	Ny fast utomhusbelysning utanför B-huset
2016-2020	Ombyggnad av tätskikten på tak-och markterrasserna
2018	Höjt räcket och bytt räcketglas på takterrasserna
2020	Tvättat fasader, målat friser och balkonggolvskanter samt kontrollerat och tätat fogar
2021	OVK

Styrelsens viktigaste uppgift har varit att i ett fortsatt garanti- och efterbesiktningsarbete säkerställa fastighetens status och att den efter överlämnandet från Sverigehuset 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 2021:

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

Omplacerat två lån, totalt 20 miljoner kr till bundna lån i 1 år vardera.

Förlängt avtalen med Certego, Kone (hissar), Karlstad energi (värme), Länsförsäkringar, Preconal, Torverk och VFS.

Avslutat 5-årigt energioptimerings- och driftavtal med HSB.

Genomfört OVK besiktning.

Besiktningsmannens avslutande efterbesiktning är uppskjuten av Consto AB då ett antal garantiåtgärder på takterasserna ännu ej är utförda. Besiktning av räckesarbetet och åtgärder mot fukt har genomförts under 2021. 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 3 medlemsbrev och ca 60 medlemsmail.

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 HSB 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 Flagghöjningskommittén flaggat på alla flaggdagar och andra bemarkelsedagar.

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

Avloppsspölning, reparation tvättstugan och gästlägenheten Kajutan under 2022.

Målning cykelrum och miljöstation, byte av termostatventiler, reparation av hyreslokalerna under 2023.

Byte batterier till rökgasluckor, kontroll och tätning av fasadernas mjukfogar under 2024.

Garageporten under 2025.

Målning garage under 2026.

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 2021 motsvarar 515 424 kr. Enligt stadgarna kan denna reservering till yttre fonden 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 2022 är enligt underhållsplanen åtgärder för 100 tkr planerade.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

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

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	368	363	362	381	369
Skuldsättning, kr/kvm	8 664	8 913	8 998	9 410	9 823
Räntekänslighet, %	13	12	13	13	13
Energikostnad, kr/kvm	177	156	173	178	178
Driftskostnad, kr/kvm	361	442	364	336	351
Årsavgifter, kr/kvm	702	739	739	758	758
Totala intäkter, kr/kvm	836	850	870	856	863
Nettoomsättning, tkr	4 986	5 128	5 230	5 274	5 332
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 128	642	1 166	1 336	1 271
Soliditet, %	64	64	63	62	61

Driftkostnader avviker från tidigare års nyckeltal, bla exkl personalkostnader.

**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: I 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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	3 317 664	0	406 174	3 723 838
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>91 003 944</b>	<b>0</b>	<b>406 174</b>	<b>91 410 118</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 981 346	642 250	-406 174	5 217 422
Årets resultat, kr	642 250	-642 250	1 127 845	1 127 845
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 623 596</b>	<b>0</b>	<b>721 671</b>	<b>6 345 267</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>96 627 540</b>	<b>0</b>	<b>1 127 845</b>	<b>97 755 385</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 515 500 kr samt ianspråktagande skett med 109 326 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	5 623 596
Årets resultat, kr	1 127 845
Reservation till underhållsfond, kr	-515 500
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	109 326
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 345 267</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>6 345 267</b>

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



# RESULTATRÄKNING

		<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>	<b>2020-01-01</b> <b>2020-12-31</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 986 342	5 128 331
Övriga rörelseintäkter	Not 3	124 387	65 345
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>5 110 729</b>	<b>5 193 676</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 150 133	-2 547 908
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 686	-203 019
Personalkostnader	Not 6	-158 114	-154 634
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 013 121	-1 003 318
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 460 053</b>	<b>-3 908 878</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 650 675</b>	<b>1 284 797</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 973	6 931
Räntekostnader och liknande resultatposter		-529 804	-649 479
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-522 831</b>	<b>-642 548</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 127 845</b>	<b>642 250</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 127 845</b>	<b>642 250</b>

# BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	146 159 934	147 122 777
Inventarier och installationer	Not 9	232 628	282 907
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>146 392 563</u>	<u>147 405 684</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>146 392 563</u></b>	<b><u>147 405 684</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 500	14 653
Övriga fordringar	Not 10	10 421	9 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	109 319	155 218
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>121 239</u>	<u>178 912</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	5 139 770	4 437 261
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>5 139 770</u>	<u>4 437 261</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>5 261 010</u></b>	<b><u>4 616 173</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>151 653 572</u></b>	<b><u>152 021 857</u></b>

# BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	87 686 280	87 686 280	
Fond för yttre underhåll	3 723 838	3 317 664	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>91 410 118</u>	<u>91 003 944</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	5 217 422	4 981 346	
Årets resultat	1 127 845	642 250	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>6 345 267</u>	<u>5 623 596</u>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b><u>97 755 385</u></b>	<b><u>96 627 540</u></b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>22 990 000</u>	<u>32 965 352</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>22 990 000</u>	<u>32 965 352</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		29 975 352	21 520 000
Leverantörsskulder		212 790	236 165
Skatteskulder		16 669	12 353
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	32 907	31 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>670 470</u>	<u>628 484</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>30 908 188</u>	<u>22 428 965</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>53 898 188</u></b>	<b><u>55 394 317</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>151 653 572</u></b>	<b><u>152 021 857</u></b>

# 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.

---

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	4 168 464	4 387 632
Hysesintäkt lokaler	220 576	221 304
Hysesintäkt garage och mc-plåsar	397 200	397 200
Hysesintäkt övrigt	10 600	9 800
Hysesrabatter	0	-65 240
Konsumtionsavgift el	182 446	170 314
Övriga intäkter i verksamheten	398	700
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 658	6 624
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	-3
	<b>4 986 342</b>	<b>5 128 331</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	0	6 600
Övrigt	124 387	58 745
	<b>124 387</b>	<b>65 345</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-55 900	-124 953
El	-300 715	-288 145
Uppvärmning	-616 680	-498 578
Vatten	-166 234	-164 091
Renhållning	-92 392	-1 19 506
Bevakningskostnader	0	-9 932
TV, bredband, iptelefoni	-184 637	-183 732
Serviceavtal	-9 176	-21 555
Hissar serviceavtal & besiktning	-139 329	-133 230
Förvaltningskostnader	-240 995	-232 237
Försäkringar	-48 791	-47 293
Fastighetskatt	-116 815	-110 965
Periodiskt underhåll	-109 326	-574 479
Övriga driftskostnader	-69 142	-39 211
	<b>-2 150 133</b>	<b>-2 547 908</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-7 267	-17 761
Underhåll installationer	-74 444	0
Underhåll huskropp utvändigt	-27 615	-555 372
Underhåll övrigt	0	-1 346
	<b>-109 326</b>	<b>-574 479</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-11 872	-11 857
Övriga förvaltningskostnader	-82 575	-117 063
Kostnader överlåtelse och pant	-6 302	-7 724
Föreningsverksamhet	-41 65	-12 710
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 298	-13 321
Konsulter	-6 650	-35 215
Förbrukningsinventarier	-9 668	-4 932
Stämna och styrelse	-2 156	-197
	<b>-138 686</b>	<b>-203 019</b>

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-115 000	-111 500
Övriga arvoden	-20 420	-18 150
Övriga personalkostnader	-63	0
Revisionsarvode	-3 270	-4 150
Sociala avgifter	-19 361	-20 834
	<b>-158 114</b>	<b>-154 634</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-962 842	-970 645
Installationer och inventarier	-50 279	-32 672
	<b>-1 013 121</b>	<b>-1 003 318</b>

	2021-12-31	2020-12-31			
<b>Not 8 BYGGNADER OCH MARK</b>					
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	107 990 977	107 990 977			
Ingående anskaffningsvärde mark	47 950 000	47 950 000			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>155 940 977</b>	<b>155 940 977</b>			
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-8 818 200	-7 847 555			
Årets avskrivningar byggnader	-962 842	-970 645			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-9 781 043</b>	<b>-8 818 200</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>146 159 934</b>	<b>147 122 777</b>			
Redovisade värden byggnader	98 209 934	99 172 777			
Redovisade värden mark	47 950 000	47 950 000			
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Barkassen 14				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	2008	92 000 000	78 000 000	170 000 000	170 000 000
Lokaler		1 419 000	389 000	1 808 000	1 808 000
		<b>93 419 000</b>	<b>78 389 000</b>	<b>171 808 000</b>	<b>171 808 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning				68 088 000	68 088 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>68 088 000</b>	<b>68 088 000</b>
<b>Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER</b>					
Ingående anskaffningsvärden	405 062	193 786			
Årets investeringar	0	211 276			
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>405 062</b>	<b>405 062</b>			
Ingående avskrivningar	-122 155	-89 483			
Årets avskrivningar	-50 279	-32 672			
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-172 434</b>	<b>-122 155</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>232 628</b>	<b>282 907</b>			
<b>Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	9 415	9 041			
Övriga fordringar	1 006	0			
	<b>10 421</b>	<b>9 041</b>			
<b>Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetalad försäkring	51 791	48 791			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	44 308	45 676			
Förutbetalad fastighetsskötsel	0	52 234			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 220	8 517			
	<b>109 319</b>	<b>155 218</b>			

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 12 KASSA OCH BANK</b>		
SBAB	2 324 259	2 317 307
Swedbank	2 815 511	2 119 954
	<u>5 139 770</u>	<u>4 437 261</u>

#### Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,02%	2024-10-11	10 510 000	520 000
SBAB	1,70%	2022-12-09	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	0,60%	2022-03-30	14 000 000	2 000 000
Stadshypotek	0,60%	2022-01-30	6 000 000	0
			<u>52 965 352</u>	<u>2 520 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 22 990 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 520 000

Lån som ska konverteras inom ett år 29 455 352

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 29 975 352

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,96%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 10 080 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 40 365 352

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej


#### Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	7 191	7 131
Personalens källskatt	25 716	24 832
	<u>32 907</u>	<u>31 963</u>

#### Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter	11 464	12 367
Upplupna räntekostnader	49 057	57 999
Förutbetalda årsavgifter och hyror	449 461	413 738
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	160 488	144 380
	<u>670 470</u>	<u>628 484</u>

Karlstad 21/14 2022

  
Jonny Mattsson  
Ordförande

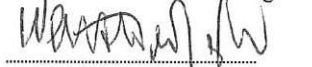
  
Helena Nilsson


  
Annicka Tiger

  
Marie Henriksson

  
Ulf Almqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-26

  
Walther 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 2021. 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 2021 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är obcroende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

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

storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### *Revisorns ansvar*

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

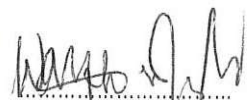
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 den 26 / 4 2022



Urban Johansson  
Auktoriserad revisor



Wahler Jansson  
Av föreningen vald revisor

## ARSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

### 1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

### 2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

### 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

### Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

### Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

## REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

