



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 250 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 143 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 1 734 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 4 %	 <b>Energikostnad</b> 159 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.    Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/                  bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Ja	 <b>Årsavgift</b> 551 kr/kvm	

# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Hamnvakten i Stockholm

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
250 kr/kvm

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt = > 301  
Måttligt till hög = 201 – 300  
Lågt till måttligt = 121 – 200  
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

Styrelsens mål är att sparandet skall vara 250 kr/kvm. Ett sparande på 250 kr/kvm innebär att föreningen har 10,5 mkr per år för underhåll, investeringar och amorteringar.

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
143 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

Föreningens hus är i gott skick. De underhåll och investeringar som krävs de närmaste åren ryms inom föreningens sparande.

143 kr/kvm och år är beräknad på de kommande 10 åren.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
1 734 kr/kvm

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 3 000  
Normal = 3 001 – 8 000  
Hög = 8 001 – 15 000  
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

Föreningens skuldsättning är låg. Styrelsen avser ändå att fortsätta amortera för att ha belåningsutrymme för framtida större underhåll.

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
4 %

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 5  
Normal = 5 – 9  
Hög = 9 – 15  
Väldigt hög = > 15  
  
Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

Fortsatt amortering av lån kommer på sikt att minska föreningens räntekänslighet.

## NYCKELTAL



Energikostnad  
159 kr/kvm

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

### Styrelsens kommentar

Föreningen har tecknat avtal med HSB energigrupp i Värmland och kommer aktivt arbeta för att reducera energiförbrukningen.

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Ja

## DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

Föreningen deltar aktivt i Tomträttsuppropet och arbetar med att bearbeta Stockholms stad för en förändring av tomträttssystemet.

## NYCKELTAL



Årsavgift  
551 kr/kvm

## 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 årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

### Styrelsens kommentar

---

Föreningen höjde avgifterna med 5% från och med 1 januari 2023 vilket kommer resultera i 591 kr/kvm under 2023.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-6089 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-10.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Hamnvakten 10	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-01-01	1982
Hamnvakten 11	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-01-01	1982
Hamnvakten 12	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-03-01	1982
Pumpan 5	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-01-01	1982

### Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring med bostadsrättstillägg tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
346	garageplatser	0
16	lokaler (hyresrätt)	5967
388	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	35948
1	p-platser	0
<b>Totalt 751 objekt</b>		<b>41915</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 5 st 1 rok, 90 st 2 rok, 136 st 3 rok, 132 st 4 rok, 21 st 5 rok, 1 st 6 rok, 1 st 7 rok.



## Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Mjärden GA:1	G:A	716418-4751		Mottagningsstation för sopor, Bottenventiler, Sopnedkastluckor, Transportluftventiler, Rens-och dagbrunnar mm
Stockholm Mjärden GA:1	G:A	716418-4751		Mottagningsstation för sopor, Bottenventiler, Sopnedkastluckor, Transportluftventiler, Rens-och dagbrunnar mm
Stockholm Mjärden GA:1	G:A	716418-4751		Mottagningsstation för sopor, Bottenventiler, Sopnedkastluckor, Transportluftventiler, Rens-och dagbrunnar mm
Stockholm Mjärden GA:1	G:A	716418-4751		Mottagningsstation för sopor, Bottenventiler, Sopnedkastluckor, Transportluftventiler, Rens-och dagbrunnar mm

## Totalt 4 objekt

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Claes Kjellander	Ordförande	2007-05-09	
Bengt Erik Ollén	Ledamot	2017-07-19	
Thomas Fahlman	Ledamot	2017-07-19	2022-05-12
Per-Olov Skeppe	Ledamot	2017-07-19	
Titti Ringström	Ledamot	2017-07-19	
Eva Reimers	Ledamot	2012-05-07	2022-05-12
Toni Parwén	Ledamot	2022-05-12	
Eva Carolina Andersson	Ledamot	2012-05-07	
Maria Moustakakis	Ledamot	2022-05-12	
Ida Alm Pellbäck	Ledamot	2018-09-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per-Olof Skeppe, Bengt Ollén och Titti Ringström.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Claes Kjellander, Bengt Erik Ollén, Per-Olov Skeppe, Titti Ringström.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Sören Carlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Bengt Eliasson (sammankallande), Anne Sellin och Lennart Wiman, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28. På stämman deltog 74 medlemmar varav 2 med fullmakt. Extra föreningsstämma hölls 2022-10-11 med anledning av beslut i fråga om köp av tomträtterna.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes under året med 10 % under tre kvartal.

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 2022-10-03.

Under året har omförhandling av några hyresavtal för lokaler skett.

### De senaste åren ar följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Renovering av lokal för extern hyresgäst FGT 3
2022	Ombyggnad av lokal för extern hyresgäst FGT 58, ventilation mm
2022	Renovering portaler samt nya cykelställ på gårdarna
2022	LED-belysning tvättstugor
2022	Påbörjad ventilationsombyggnad Pumpan
2022	OVK samt påbörjad injustering
2022	Tilläggs isolerat ventilationskanaler på två vindar
2022	Påbörjar renovering av återvinningsrum
2021	Byte av 10 st ventilationsaggregat
2021	Renovering av loftgångar, byte av betongkonsoler
2021	Renovering trapphus garaget/Pumpan
2021	Ombyggnad aktivitetsrum för barn och ungdom, FGT 90
2021	Renovering av lokal för extern hyresgäst, FGT 58
2021	Renovering vissa delar av fasader och socklar på innergårdar
2021	Två nya ventilationsaggregat hyreslokal, FGT 4
2021	Digital bokning tvättstugor ock övriga föreningslokaler
2021	Installation av två fettavskiljare till externa hyresgäster
2021	Fiberanslutningar till fläktrum, undercentraler samt föreningslokaler
2020	Utökning Aptus, bokning gemensamma lokaler samt garage
2020	Renovering av Textillokal, snickeri, cykelmek samt styrelserum
2020	Två nya ventilationsaggregat FGT 60 & 80
2020	8 st. ladd platser för elbil

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 3 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Utbyggnad av ladd stolpar för elbilsladdning
2023	Utbyte av avstängningsventiler för kallvatten, att pågå under 3 år
2023	Plåtarbeten samt målning av tak
2023	Ombyggnad ventilation Pumpan
2023	Digitalisering av undercentraler, ventilation och andra installationer
2023	Målningsarbeten loftgångar
2023	Puts och målningsarbeten av fasader på innergårdar, att pågå under 2 år
2024	Renovering av gemensamma lokaler
2024	Energibesparande åtgärder
2025	OVK
2025	Renovering av tak garaget Pumpan

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 546.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 548.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	250	244	280	269	267
Skuldsättning, kr/kvm	1 734	1 615	1 615	1 615	1 758
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	159	153	134	143	143
Driftskostnad, kr/kvm	728	733	619	594	565
Årsavgifter, kr/kvm	551	513	513	513	513
Totala intäkter, kr/kvm	996	982	908	873	842
Nettoomsättning, tkr	42 027	41 394	38 224	36 756	35 434
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 848	1 728	3 862	568	2 276
Soliditet, %	55	57	57	57	56

### **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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	69 366 346	0	0	69 366 346
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 941 555	0	0	4 941 555
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 000 000	0	-129 867	4 870 133
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>79 307 901</b>	<b>0</b>	<b>-129 867</b>	<b>79 178 034</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	27 279 479	1 728 101	129 867	29 137 447
Årets resultat, kr	1 728 101	-1 728 101	3 848 299	3 848 299
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>29 007 580</b>	<b>0</b>	<b>3 978 166</b>	<b>32 985 746</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>108 315 481</b>	<b>0</b>	<b>3 848 299</b>	<b>112 163 780</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 121 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 250 867 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	29 007 580
Årets resultat, kr	3 848 299
Reservation till underhållsfond, kr	-2 121 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 250 867
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>32 985 746</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>32 985 746</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	42 027 055	41 394 241
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-28 653 713	-29 124 041
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 749 996	-1 353 572
Planerat underhåll		-2 250 867	-4 634 002
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-380 096	-409 957
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 405 986	-3 902 114
Summa rörelsekostnader		<u>-37 440 658</u>	<u>-39 423 685</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 586 397</b>	<b>1 970 556</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	10 560	10 445
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-748 658	-252 900
Summa finansiella poster		<u>-738 098</u>	<u>-242 455</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 848 299</b>	<b>1 728 101</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	174 193 677	174 876 689
Pågående nyanläggningar	Not 8	7 216 739	2 994 112
		<u>181 410 417</u>	<u>177 870 801</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 10	1 541 729	191 725
		<u>1 542 229</u>	<u>192 225</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>182 952 646</u>	<u>178 063 026</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	43 373
Avräkningskonto HSB Stockholm		15 265 199	7 586 264
Placeringskonto HSB Stockholm		156	693 085
Övriga fordringar	Not 11	899 391	9 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	3 244 348	3 953 453
		<u>19 409 094</u>	<u>12 285 484</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>19 409 094</u>	<u>12 285 484</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>202 361 740</u></b>	<b><u>190 348 510</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	69 366 346	69 366 346
Upplåtelseavgifter	4 941 555	4 941 555
Yttre underhållsfond	4 870 133	5 000 000
	<u>79 178 034</u>	<u>79 307 901</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	29 137 447	27 279 479
Årets resultat	3 848 299	1 728 101
	<u>32 985 747</u>	<u>29 007 580</u>
Summa eget kapital	<u>112 163 781</u>	<u>108 315 481</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 73 000 000	68 000 000
Leverantörsskulder	5 229 319	4 261 385
Skatteskulder	0	976 157
Övriga skulder	Not 15 2 930 961	671 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>9 037 679</u>	<u>8 124 315</u>
	90 197 959	82 033 029
Summa skulder	90 197 959	82 033 029
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>202 361 740</u></b>	<b><u>190 348 510</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 848 299	1 728 101
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	4 405 986	3 902 114
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 254 285	5 630 215
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-137 603	-374 928
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	3 164 930	3 156 278
Kassaflöde från löpande verksamhet	11 281 612	8 411 565
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-7 945 601	-14 802 273
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-1 350 004	99 966
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-9 295 605	-14 702 307
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	5 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 000 000	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>6 986 006</b>	<b>-6 290 742</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 279 348</b>	<b>14 570 089</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>15 265 355</b>	<b>8 279 347</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,6% av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 81 355 331 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	19 806 717	18 435 185
Individuell mätning el	10 417	4 911
Individuell mätning vatten	112 480	42 526
Hyror	22 571 145	21 645 723
Övriga intäkter	736 498	1 657 320
Bruttoomsättning	<u>43 237 257</u>	<u>41 785 665</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-1 210 202	-391 402
Hyresförluster	0	-22
	<b>42 027 055</b>	<b>41 394 241</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 663 362	2 891 634
Reparationer	3 954 712	4 510 490
El	2 119 675	1 512 998
Uppvärmning	3 770 801	4 094 805
Vatten	926 342	877 705
Sophämtning	1 008 216	924 368
Fastighetsförsäkring	597 641	569 182
Kabel-TV och bredband	227 652	222 771
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 906 979	3 248 092
Förvaltningsarvoden	2 011 937	1 494 242
Tomträttsavgäld	9 422 267	8 700 567
Övriga driftkostnader	44 130	77 188
	<b>28 653 713</b>	<b>29 124 041</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	110 660	179 168
Hyror och arrenden	30 409	15 432
Förbrukningsinventarier och varuinköp	222 104	135 922
Administrationskostnader	1 170 440	786 924
Extern revision	30 750	31 250
Konsultkostnader	84 305	144 188
Medlemsavgifter	101 328	60 688
	<b>1 749 996</b>	<b>1 353 572</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	297 500	260 151
Revisionsarvode	14 075	23 250
Övriga arvoden	75 925	70 029
Sociala avgifter	62 428	56 327
Pensionskostnader och förpliktelser	-69 832	200
	<b>380 096</b>	<b>409 957</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 892	3 703
Ränteintäkter HSB placeringskonto	156	2 191
Ränteintäkter skattekonto	178	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	2 300
Övriga ränteintäkter	5 334	2 251
	<b>10 560</b>	<b>10 445</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	761 255	239 687
Övriga räntekostnader	-12 597	13 213
	<b>748 658</b>	<b>252 900</b>



Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	266 115 969	251 837 217
Årets investeringar	3 722 974	14 278 752
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>269 838 943</b>	<b>266 115 969</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-91 239 280	-87 337 166
Årets avskrivningar	-4 405 986	-3 902 114
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-95 645 265</b>	<b>-91 239 280</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>174 193 677</b>	<b>174 876 689</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	539 000 000	455 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	115 800 000	79 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	1 125 000 000	781 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	103 484 000	109 386 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>1 883 284 000</b>	<b>1 424 786 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 994 112	2 470 592
Årets investeringar	7 945 601	14 802 273
Omklassificering till byggnad	-3 722 974	-14 278 752
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>7 216 739</b>	<b>2 994 112</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga finansiella anläggningstillgångar</b>		
Fordran, lokalhyresgäst avs. lokalanpassning	191 725	291 691
Ny fordran, lokalhyresgäst avs. lokalanpassning	1 500 000	-99 966
Amortering	-149 996	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>1 541 729</b>	<b>191 725</b>
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	35 005	9 132
Skattefordran	476 645	0
Övriga fordringar	387 741	178
	<b>899 391</b>	<b>9 310</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	3 244 348	3 953 453
	<b>3 244 348</b>	<b>3 953 453</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758262025	2,03%	2023-04-23	37 000 000	0
Nordea	39758304232	2,77%	2023-11-17	18 000 000	0
Nordea	39758304240	2,79%	2023-11-20	18 000 000	0
				73 000 000	0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					73 000 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>0</b>
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				222 396 000	222 396 000
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld				73 000 000	68 000 000
				<b>73 000 000</b>	<b>68 000 000</b>
<b>Not 15 Övriga skulder</b>					
Depositioner				221 372	231 272
Momsskuld				656 162	420 850
Övriga kortfristiga skulder				2 054 427	19 050
				<b>2 931 961</b>	<b>671 172</b>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				273 961	22 419
Förutbetalda hyror och avgifter				5 984 536	5 168 993
Övriga upplupna kostnader				2 779 182	2 932 903
				<b>9 037 679</b>	<b>8 124 315</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**.....  
Bengt Erik Ollén.....  
Claes Kjellander.....  
Eva Carolina Andersson.....  
Maria Moustakakis.....  
Per-Olov Skeppe.....  
Sheberon Eriksson.....  
Titti Ringström.....  
Toni Parwën

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Sören Carlsson  
Av föreningen vald revisor.....  
Joakim Häll  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hamnvakten i Stockholm, org.nr. 716416-6089

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hamnvakten i Stockholm för räkenskapsåret 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

### 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hamnvakten i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sören Carlsson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Hamnvakten i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CLAES KJELLANDER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 10:20:52



**TONI PARWÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 10:52:55



**MARIA MOUSTAKAKIS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 12:06:18



**PER-OLOV SKEPPE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 20:43:44



**TITTI RINGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 10:34:02



**EVA CAROLINA ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 19:23:42



**BENGT ERIK OLLÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 11:05:38



**SHEBERON ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 11:24:28



**SÖREN CARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 17:08:57



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 20:57:20



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Hamnvakten i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SÖREN CARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 17:11:06



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

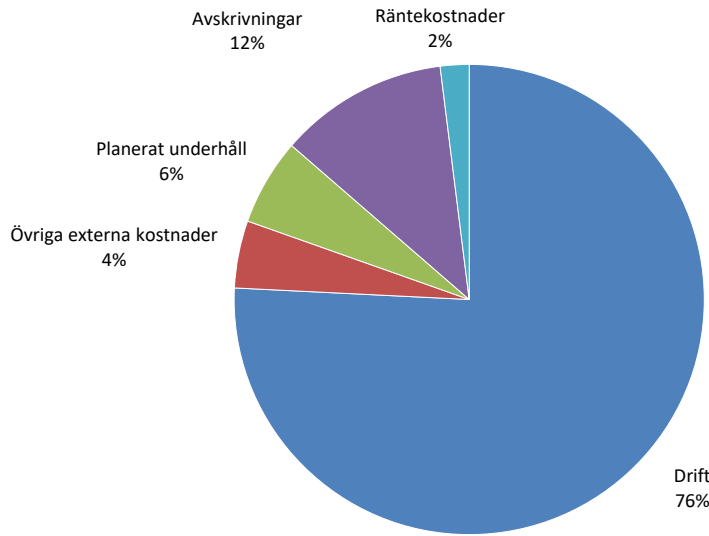
E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 20:59:30





## HSB bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader

