



Org Nr: 769612-5785

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

Org.nr: 769612-5785

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Lissabon 6 i Stockholm kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	104	7 086
Lokaler	1	63
Förråd	8	22
Parkeringar och garageplatser	102	0
Därav laddplatser	12	

Föreningens fastighet är byggd 2010 värdeår 2010

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen LISSABON GA:1 för drift av vissa bärande konstruktioner. Deltagande fastigheter är Lissabon 6 och Lissabon 8. Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift. För detta upplåts utrymme på ovanstående fastigheter. Föreningens andel är 50 %

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Föreningen har under året följt underhållsplanen. För 2020 såväl som för kommande 2021 finns enbart mindre åtgärder, vilka har genomförts. Huvudrubrikerna för 2020 är: beskärning av buskar och träd samt byte av trätrallar för de bostäder som har terrasser.

02



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Diverse	Mindre underhållsaktiviteter
2022	Diverse	Mindre underhållsaktiviteter
2023-24	Ventilation	OVK, översyn, rengöring och eventuell viss renovering

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Belysning	All allmän belysning utbytt mot LED-armaturer; utomhus, trapphus etc
2016	Uteplats	Ettap 1 i skapandet av en ny uteplats för samkväm
2017	Laddstationer	12 laddstationer i garaget, varav 6 st. har fått bidrag via Klimatklivet
2017	Cykelställ	2-vånings cykelställ för 60 extra platser i cykelrummet
2017	OVK	OVK för fastigheten/bostäder, lokaler samt kontroll av rökgasluckor
2017	Fjärrvärme	Uppgradering av reglerutrustningen för fjärrvärmens med syfte att spara energi/kostnader
2017	Uteplats	Färdigställande av uteplats inklusive gasolgrill
2019	VVS	Stampspolning enligt plan
2019	VVS	Tryckstegringspump vatten
2020	Mark	Beskärning av buskar och träd
2020	Terrasser	Byte av trätrallar för marklägenheter samt vissa andra

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08. Vid stämman deltog 30 medlemmar varav en fullmakt. Därtill deltog en person digitalt. Detta innebar 31 röstberättigade medlemmar. Närvarande ej röstberättigade medlemmar var 4 stycken.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-08 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anders Bratt	Ledamot
Anita Esbron Skärvik	Ledamot
Bo Fristedt	Ordförande
Greger Assersson	HSB-ledamot
Marcus Nordenborg	Ledamot
Mohsen Mir Moradi	Ledamot

Under perioden från stämman har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Bo Fristedt	Ordförande
Greger Assersson	HSB-ledamot
Gunnel Carré	Ledamot
Henrik Eskilsson	Ledamot
Iván Rodrigo Munoz	Ledamot
Marcus Nordenborg	Ledamot
Mohsen Mir Moradi	Ledamot
Anita Esbron Skärvik	Ledamot (avgick hösten 2020)
Marita Troye Blomberg	Ledamot (avgick hösten 2020)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bo Fristedt, Gunnel Carré, Marcus Nordenborg och Mohsen Mir Moradi.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten. 02



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anita Esbron Skärvik (fram till sin avgång), Bo Fristedt, Henrik Eskilsson och Marcus Nordenborg. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Josefine Norkvist	Föreningsvald ordinarie
Marcus Karlsson	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Bo Fristedt.

Valberedning

Valberedningen består av Anders Bratt, Christina Westerlund och Gunnar Carré (ordförande).

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgäenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-10-06.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Det av styrelsen föreslagna beloppet att reservera i årets bokslut avseende fonden för yttre underhåll, dvs 1 400 000: - är baserat på föreningens underhållsplan och med en 30-årig horisont. Föreningen har samtidigt under året amorterat/sparat 1 544 000: - på lånen, dvs drygt det som behöver avsättas/sparas för framtida underhåll med bibehållande av en stabil ekonomi och avgift.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 147 (146) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 15 (9) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

07



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	505	505	506	505	505
Totala intäkter kr/kvm*	785	805	784	771	786
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	273	321	280	280	296
Belåning, kr/kvm	2 008	2 225	2 434	2 721	2 994
Räntekänslighet	4%	4%	5%	5%	6%
Totala driftkostnader kr/kvm	490	465	491	481	477
Energikostnader kr/kvm	149	172	182	181	148

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

07



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 923	6 026	5 980	5 808	5 987
Resultat efter finansiella poster	-1 131	-1 003	-1 057	-1 090	-927
Soliditet	96%	96%	96%	95%	95%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	5 923 274
Rörelsekostnader	- 6 909 963
Finansiella poster	- 144 316
Årets resultat	-1 131 005
Planerat underhåll	+ 300 185
Avskrivningar	+ 2 785 910
Årets sparande	1 955 090
Årets sparande per kvm total yta	273

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	458 461 000	0	6 788 113	-11 966 536	-1 003 232
Reservering till fond 2020			1 412 000	-1 412 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-300 185	300 185	
Balanserat i ny räkning				-1 003 232	1 003 232
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-1 131 005
Belopp vid årets slut	458 461 000	0	7 899 928	-14 081 583	-1 131 005

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-12 969 768
Årets resultat	-1 131 005
Reservering till underhållsfond	-1 412 000
Ianspråktagande av underhållsfond	300 185
Summa till stämmans förfogande	-15 212 588

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-15 212 588
-------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

02



Org Nr: 769612-5785

HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 923 274	6 026 177
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	108 233
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-3 840 222	-3 873 232
Övriga externa kostnader	Not 4	-91 366	-125 399
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-192 465	-224 214
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 785 910	-2 785 499
Summa rörelsekostnader		-6 909 963	-7 008 343
Rörelseresultat		-986 689	-873 933
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 625	3 343
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-146 941	-132 641
Summa finansiella poster		-144 316	-129 298
Årets resultat		-1 131 005	-1 003 232

02



Org Nr: 769612-5785

HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	465 116 585	467 872 069
Inventarier och maskiner	Not 9	411 513	441 939
		<u>465 528 098</u>	<u>468 314 008</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>465 528 598</u>	<u>468 314 508</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		10 940	9 819
Övriga fordringar	Not 11	1 369 030	1 789 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	241 636	255 633
		<u>1 621 607</u>	<u>2 054 572</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	750 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>2 371 607</u>	<u>2 554 572</u>
Summa tillgångar		<u>467 900 205</u>	<u>470 869 080</u>

02



Org Nr: 769612-5785

HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

458 461 000

458 461 000

Yttre underhållsfond

7 899 928

6 788 113

466 360 928465 249 113*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-14 081 583

-11 966 536

Årets resultat

-1 131 005

-1 003 232

-15 212 588-12 969 768

Summa eget kapital

451 148 340452 279 345**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

0

15 400 000

015 400 000*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

14 400 000

554 000

Leverantörsskulder

324 375

334 661

Skatteskulder

817 572

695 286

Övriga skulder

Not 16

176 466

176 186

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 033 451

1 429 602

16 751 8643 189 735

Summa skulder

16 751 86418 589 735**Summa eget kapital och skulder****467 900 205****470 869 080**

02



Org Nr: 769612-5785

HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 131 005	-1 003 232
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 785 910	2 785 499
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 654 905	1 782 267
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	12 857	-84 474
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-283 871	448 399
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 383 892	2 146 192
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-416 493
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-416 493
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 554 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 554 000	-1 500 000
Årets kassaflöde	-170 108	229 698
Likvida medel vid årets början	2 288 924	2 059 226
Likvida medel vid årets slut	2 118 816	2 288 924

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



Org Nr: 769612-5785

HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,8% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 4-20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition 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 1 429 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 21,4 % 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 816 026 kr.

02



Org Nr: 769612-5785

HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

Noter		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 581 503	3 578 909
	Individuell mätning el	311 356	379 415
	Hyror	2 035 418	2 101 804
	Övriga intäkter	49 341	26 602
	Bruttoomsättning	<u>5 977 618</u>	<u>6 086 730</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-54 260	-60 553
	Hyresförluster	-84	0
		<u>5 923 274</u>	<u>6 026 177</u>
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
		0	108 233
		<u>0</u>	<u>108 233</u>
Not 3	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	434 153	411 350
	Reparationer	609 999	286 707
	El	498 853	639 542
	Uppvärmning	723 835	830 797
	Vatten	151 545	136 958
	Sophämtning	149 616	140 172
	Fastighetsförsäkring	91 236	79 321
	Kabel-TV och bredband	215 408	191 095
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	410 138	407 330
	Förvaltningsarvoden	223 130	215 004
	Övriga driftkostnader	32 123	24 655
	Planerat underhåll	300 185	510 301
		<u>3 840 222</u>	<u>3 873 232</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	3 459	3 264
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	16 796	51 379
	Administrationskostnader	23 891	24 604
	Extern revision	12 000	11 179
	Konsultkostnader	180	0
	Medlemsavgifter	35 040	34 973
		<u>91 366</u>	<u>125 399</u>
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	143 101	161 600
	Revisionsarvode	10 000	9 000
	Löner och övriga ersättningar	5 000	8 500
	Sociala avgifter	29 864	41 914
	Övriga personalkostnader	4 500	3 200
		<u>192 465</u>	<u>224 214</u>
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	640	684
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	25	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	1 743	2 342
	Övriga ränteintäkter	217	317
		<u>2 625</u>	<u>3 343</u>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	142 709	128 214
	Övriga räntekostnader	4 232	4 427
		<u>146 941</u>	<u>132 641</u>

02



Org Nr: 769612-5785

HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	321 932 327	321 932 327
Ingående anskaffningsvärde mark	164 541 076	164 541 076
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	486 473 403	486 473 403
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-18 601 334	-15 845 851
Årets avskrivningar	-2 755 484	-2 755 484
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 356 818	-18 601 334
Utgående redovisat värde	465 116 585	467 872 069
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	188 000 000	188 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 881 000	8 881 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	182 000 000	182 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	24 702 000	24 702 000
Summa taxeringsvärde	403 583 000	403 583 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	548 255	131 762
Årets investeringar	0	416 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	548 255	548 255
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-106 316	-76 300
Årets avskrivningar	-30 426	-30 016
Utgående ackumulerade avskrivningar	-136 742	-106 316
Bokfört värde	411 513	441 939
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	214	196
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 368 791	1 788 924
Placeringskonto HSB Stockholm	25	0
	1 369 030	1 789 120

02



Org Nr: 769612-5785

HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	241 205	255 258
Upplupna intäkter	431	375
	241 636	255 633

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	750 000	500 000
	750 000	500 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2850454337	0,70%	2021-03-28	7 200 000	0
Swedbank	2850454790	0,70%	2021-03-28	7 200 000	0
				14 400 000	0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 14 400 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

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.

Ställda säkerheter
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 28 622 000 28 622 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	14 400 000	554 000
	14 400 000	554 000

Not 16 Övriga skulder		
Depositioner	131 754	129 254
Momsskuld	44 712	46 932
Inre fond	0	0
	176 466	176 186

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	599 667	588 169
Övriga upplupna kostnader	433 784	841 433
	1 033 451	1 429 602

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut	
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut	

of



Org Nr: 769612-5785

HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den 15 mars 2021

Bo Fristedt

Henrik Eskilsson

Mohsen Mir Moradi

Greger Andersson

Iván Rodrigo Muñoz

Gunnel Carré

Marcus Nordenborg

Vår revisionsberättelse har 21 - 03 - 15 lämnats beträffande denna årsredovisning

Josefine Norkvist

Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hamnen i Stockholm, org.nr. 769612-5785

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hamnen i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisor 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.

02

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 Hamnen i Stockholm för räkenskapsåret 2020 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. Revisor 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 den 15 / 03 2021

.....
Lena Zozulyak
BoRevision | Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Josefine Norkvist
Av föreningen vald revisor