



Org Nr: 702002-8200

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm

Org.nr: 702002-8200

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptanen 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 byggnaderna Hamnvakten 8 och Hamnvakten 9 i Stockholm. Marken till fastigheterna upplåts med tomträtt.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	221	22 123
Hysesrätter	3	52
Lokaler	10	1 844
Parkeringar och garageplatser	3	

Föreningens fastighet är byggd 1983 värdeår 1983

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet

Föreningen är medlem i Hammarby sopsugsamfällighetsförening. Föreningens andel är 10,31 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Installation av solceller etapp 2, med ca 82,3 kWp har påbörjats.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020-2021	Energi	Solcellsutbyggnad börjat installation, avslutas under 2021
2021	Byggnad	Stampsolning uppskjuten från 2020 pga Corona

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Byggnad och mark	Stuprör och dagvatten
2020	Källare	Påbörjat utbyte av äldre ventiler i källare för vatten
2020	Entréer	Utbyte låssystem, taggar till entréer mm. Avslutas 2021
2019	Ventilationssystem	OVK
2019	Belysning	Armaturer Led
2019	Byggnad	SBA åtgärder
2019	Låssystem	Uppdatering låssystem
2019	Gemensamma utrymmen	Reparation av gångbryggor vindar
2019	Lokaler	Renovering fastighetsexpedition
2019	Trapphus	Golvård
2018	Tak	Ommålning tak
2018	Fönster	Fönstermålning
2016	Gemensamma utrymmen	Källarmålning
2014-2015	Värmesystem	Injustering värmesystem





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm

Övriga väsentliga händelser

Tomträttsavgälden omregleras var tionde år. Nya tomträttsavtal från 2021 med en inträppning på 5 år. Den kommande regleringen kommer att få fullt genomslag 2027.

Avgäldsperiod	Total avgäld
År 2020	3 240 000
År 2021	3 544 000
År 2022	4 648 000
År 2023	5 126 000
År 2024	5 605 000
År 2025	6 084 000
År 2026	6 440 000

Föreningens elkostnader och bidrag från solcellsanläggningen

Föreningen har under år 2020 haft en elkostnad på drygt 1 223 tkr, av detta avser ca 763 tkr som vidaredebiteras till medlemmarna (via HomeSolution). Mellanskillnaden (ca 460 tkr) avser el som föreningen själva förbrukar i trapphus, tvättstugor, hissar, lampor osv.

Föreningen har under 2020 producerat 84 000 kWh som har används i fastigheten, det motsvarar i storleksordningen ungefär samma numerär i kr.

Nya tunnelbanan

Arbetena med nya tunnelbanan pågår. Arbetet som är närmast oss rent geografiskt är arbetstunnlarna som går från markytan ner till tunnelbanan sträckning. Den ena arbetstunneln mynnar vid Londonviadukten. På hemsidan går det att följa hur långt den kommit. Nu sprängs det under Bondegatan. På Hammarby sjöstadssidan har arbetstunneln inte kommit lika långt. Planerad start av den nya tunnelbanan anges till 2030.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26. Vid stämman deltog 70 medlemmar varav 69 var röstberättigade genom poströstning.

Extra stämman hölls 2020-11-25. Vid stämman deltog 30 medlemmar varav 6 var röstberättigade genom poströstning. På stämman beslutades om personvalda samt motioner.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-11-25 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Agneta Lindgren-Regnstrand	Ledamot
Elsie Nilsson	HSB-ledamot
Gabriel Wikström	Ordförande
Gunnar Bergman	Ledamot
Hans Hulth	Ledamot
Lennart Bergman	Ledamot
Olle Tillberg	Ledamot
Teresita Morales Aguilera	Ledamot
Tomas Isberg	Ledamot

Under perioden från stämman 2020-11-25 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Agneta Lindgren-Regnstrand	Ledamot
David Samuelsson	Ledamot
Elsie Nilsson	HSB-ledamot
Gabriel Wikström	Ordförande
Gunnar Bergman	Ledamot
Hans Hulth	Ledamot
Lennart Bergman	Ledamot
Olle Tillberg	Ledamot
Tomas Isberg	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tomas Isberg, Hans Hulth, Gunnar Bergman, Olle Tillberg, Gabriel Wikström, Agneta Lindgren Regnstrand och Lennart Bergman.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm

Firmatecknare

Firmatecknare vid slutet av året har varit David Samuelsson, Hans Hulth, Olle Tillberg och Gabriel Wikström. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ann-Charlotte Klingberg Föreningsvald ordinarie
Stefan Helmersson Föreningsvald ordinarie
BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s innerstadsdistriktsstämma

Föreningens representant i HSB:s innerstadsdistriktsstämma har varit Göran Eriksson, Hans Hulth, Stefan Helmersson och David Samuelsson.

Valberedning

Valberedningen består av Christina Lindholm, Christina Vesterlund och Teresita Morales Aguilera.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-11.

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.

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 känner sig trygga i sitt hem och sin boendemiljö.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 343 (342) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 21 (11) 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.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	671	671	671	671	671
Totala intäkter kr/kvm*	830	801	792	789	788
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	284	193	205	218	212
Belåning, kr/kvm	3 462	3 534	3 621	3 594	3 649
Räntekänslighet	6%	6%	6%	6%	6%
Totala driftkostnader kr/kvm*	525	558	536	499	482
Energikostnader kr/kvm	118	131	150	146	139

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





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm

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.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	20 646	19 994	19 595	19 390	19 472
Resultat efter finansiella poster	1 485	2 422	-40	-8 086	1 480
Soliditet	32%	31%	29%	29%	33%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptanen i Stockholm

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		20 646 292
Rörelsekostnader	-	18 695 829
Finansiella poster	-	464 994
Årets resultat		1 485 469
Planerat underhåll	+	3 557 840
Avskrivningar	+	1 766 846
Årets sparande		6 810 155
Årets sparande per kvm total yta		284

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 354 492	0	8 202 134	6 200 957	2 422 457
Reservering till fond 2020			6 676 000	-6 676 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-3 557 840	3 557 840	
Balanserad i ny räkning				2 422 457	-2 422 457
Årets resultat					1 485 469
Belopp vid årets slut	23 354 492	0	11 320 294	5 505 255	1 485 469

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	8 623 415
Årets resultat	1 485 469
Reservering till underhållsfond	-6 676 000
Ianspråktagande av underhållsfond	3 557 840
Summa till stämmans förfogande	6 990 723

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	6 990 723
-------------------------	------------------

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



**HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	20 646 292	19 994 194
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-16 427 587	-14 039 924
Övriga externa kostnader	Not 3	-183 214	-284 813
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-318 181	-327 315
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 766 846	-1 766 859
Summa rörelsekostnader		<u>-18 695 829</u>	<u>-16 418 910</u>
Rörelseresultat		1 950 463	3 575 284
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	59 737	57 266
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-524 731</u>	<u>-1 210 092</u>
Summa finansiella poster		<u>-464 994</u>	<u>-1 152 827</u>
Årets resultat		1 485 469	2 422 457



**HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	Not 7	117 094 387	118 861 233
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	847 413	148 951
		<u>117 941 800</u>	<u>119 010 184</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 11	1 720 440	1 957 740
		<u>1 720 940</u>	<u>1 958 240</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>119 662 740</u>	<u>120 968 424</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	76 491
Övriga fordringar	Not 12	3 201 880	2 655 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 648 907	1 549 964
		<u>4 850 788</u>	<u>4 281 710</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	4 000 000	3 500 000
Kassa och bank	Not 15	8 818	8 818
Summa omsättningstillgångar		<u>8 859 605</u>	<u>7 790 528</u>
Summa tillgångar		<u>128 522 346</u>	<u>128 758 952</u>

**HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 354 492	23 354 492
Yttre underhållsfond		11 320 294	8 202 134
		<u>34 674 786</u>	<u>31 556 626</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 505 255	6 200 957
Årets resultat		1 485 469	2 422 457
		<u>6 990 723</u>	<u>8 623 415</u>
Summa eget kapital		<u>41 665 509</u>	<u>40 180 041</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>45 495 624</u>	<u>82 801 838</u>
		45 495 624	82 801 838
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	37 643 714	2 079 804
Leverantörsskulder		942 208	670 217
Skatteskulder		63 935	52 287
Övriga skulder	Not 18	158 429	168 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	<u>2 552 926</u>	<u>2 806 471</u>
		41 361 212	5 777 074
Summa skulder		<u>86 856 836</u>	<u>88 578 912</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>128 522 346</u>	<u>128 758 952</u>



**HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm**

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 485 469	2 422 457
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 766 846	1 766 859
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 252 315</u>	<u>4 189 316</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	31 382	526 461
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>20 228</u>	<u>-798 600</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 303 926</u>	<u>3 917 177</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-698 462	-148 951
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>237 300</u>	<u>237 300</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-461 162</u>	<u>88 349</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-1 742 304</u>	<u>-2 092 304</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 742 304</u>	<u>-2 092 304</u>
Årets kassaflöde	1 100 459	1 913 222
Likvida medel vid årets början	6 109 919	4 196 697
Likvida medel vid årets slut	7 210 378	6 109 919

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





HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptanen 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 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 4,3 % av anskaffningsvärdet.

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 64 299 517 kr.



**HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	14 845 504	14 845 504
Individuell mätning el	763 189	672 812
Hyror	4 931 947	4 360 042
Övriga intäkter	183 682	135 036
Bruttoomsättning	<u>20 724 322</u>	<u>20 013 394</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-77 890	-19 200
Hyresförluster	-140	0
	20 646 292	19 994 194
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 312 963	1 693 009
Reparationer	1 831 563	1 800 657
El	1 223 106	1 600 058
Uppvärmning	1 803 955	1 947 606
Vatten	563 567	409 581
Sophämtning	550 716	475 986
Fastighetsförsäkring	413 098	393 432
Kabel-TV och bredband	266 039	266 004
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	742 096	730 448
Förvaltningsarvoden	869 307	982 277
Tomträttsavgäld	3 239 900	3 239 900
Övriga driftkostnader	53 438	47 516
Planerat underhåll	3 557 840	453 449
	16 427 587	14 039 924
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	17 183	393
Förbrukningsinventarier och varuinköp	55 888	72 736
Administrationskostnader	57 959	120 354
Extern revision	19 875	19 375
Konsultkostnader	0	39 645
Medlemsavgifter	32 310	32 310
	183 214	284 813
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	214 200	212 850
Revisionsarvode	14 190	13 950
Övriga arvoden	35 476	34 875
Sociala avgifter	54 315	65 640
	318 181	327 315
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 475	1 195
Ränteintäkter HSB placeringskonto	20	1
Ränteintäkter HSB bunden placering	16 092	9 697
Övriga ränteintäkter	42 150	46 372
	59 737	57 266
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	524 130	1 209 952
Övriga räntekostnader	601	140
	524 731	1 210 092



**HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och tomträtt		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	143 353 484	143 353 484
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 353 484	143 353 484
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-24 492 251	-22 725 392
Årets avskrivningar	-1 766 846	-1 766 859
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 259 097	-24 492 251
Utgående redovisat värde	117 094 387	118 861 233
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	281 000 000	281 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	17 200 000	17 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	482 000 000	482 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	25 000 000	25 000 000
Summa taxeringsvärde	805 200 000	805 200 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	180 909	180 909
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 909	180 909
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-180 909	-180 909
Utgående ackumulerade avskrivningar	-180 909	-180 909
Bokfört värde	0	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	148 951	0
Årets investeringar	698 462	148 951
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	847 413	148 951
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	1 957 740	2 195 040
Årets investeringar	-237 300	-237 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 720 440	1 957 740



**HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31																																																
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar																																																		
Skattekonto	320	401																																																
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 200 331	2 599 892																																																
Placeringskonto HSB Stockholm	1 230	1 209																																																
Övriga fordringar	0	53 754																																																
	3 201 880	2 655 256																																																
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter																																																		
Förutbetalda kostnader	1 640 948	1 548 332																																																
Upplupna intäkter	7 959	1 632																																																
	1 648 907	1 549 964																																																
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.																																																		
Not 14 Kortfristiga placeringar																																																		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 000 000	3 500 000																																																
	4 000 000	3 500 000																																																
Not 15 Kassa och bank																																																		
Nordea	8 818	8 818																																																
	8 818	8 818																																																
Not 16 Skulder till kreditinstitut																																																		
<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Villkorsändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Nordea</td><td>39788814360</td><td>1,55%</td><td>2022-11-16</td><td>1 720 428</td><td>237 304</td></tr><tr><td>Nordea</td><td>39788948413</td><td>0,37%</td><td>2021-01-25</td><td>19 295 000</td><td>250 000</td></tr><tr><td>Nordea</td><td>39788967027</td><td>0,70%</td><td>2022-04-20</td><td>2 750 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea</td><td>39798243145</td><td>0,46%</td><td>2023-11-15</td><td>20 893 750</td><td>250 000</td></tr><tr><td>Nordea</td><td>39798252373</td><td>0,26%</td><td>2021-12-21</td><td>17 606 410</td><td>250 000</td></tr><tr><td>Nordea</td><td>39798252381</td><td>0,41%</td><td>2022-12-21</td><td>20 873 750</td><td>255 000</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>83 139 338</td><td>1 242 304</td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Nordea	39788814360	1,55%	2022-11-16	1 720 428	237 304	Nordea	39788948413	0,37%	2021-01-25	19 295 000	250 000	Nordea	39788967027	0,70%	2022-04-20	2 750 000	0	Nordea	39798243145	0,46%	2023-11-15	20 893 750	250 000	Nordea	39798252373	0,26%	2021-12-21	17 606 410	250 000	Nordea	39798252381	0,41%	2022-12-21	20 873 750	255 000					83 139 338	1 242 304		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																													
Nordea	39788814360	1,55%	2022-11-16	1 720 428	237 304																																													
Nordea	39788948413	0,37%	2021-01-25	19 295 000	250 000																																													
Nordea	39788967027	0,70%	2022-04-20	2 750 000	0																																													
Nordea	39798243145	0,46%	2023-11-15	20 893 750	250 000																																													
Nordea	39798252373	0,26%	2021-12-21	17 606 410	250 000																																													
Nordea	39798252381	0,41%	2022-12-21	20 873 750	255 000																																													
				83 139 338	1 242 304																																													
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		76 927 818																																																
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		45 495 624																																																
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	120 178 000	120 178 000																																																

**HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptanen i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 17 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	37 643 714	2 079 804
	37 643 714	2 079 804
Varav amortering	1 242 304	2 079 804
Not 18 Övriga skulder		
Depositioner	63 594	63 594
Momsskuld	80 155	104 701
Övriga kortfristiga skulder	14 680	0
	158 429	168 295
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	33 691	55 383
Förutbetalda hyror och avgifter	1 879 772	1 553 735
Övriga upplupna kostnader	639 463	1 197 353
	2 552 926	2 806 471

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

Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptanen i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den

.....
Agneta Lindgren-Regnstrand

.....
David Samuelsson

.....
Elsie Nilsson

.....
Gabriel Wikström

.....
Gunnar Bergman

.....
Hans Hulth

.....
Lennart Bergman

.....
Olle Tillberg

.....
Tomas Isberg

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Ann-Charlotte Klingberg
Av föreningen vald revisor

.....
Stefan Helmersson
Av föreningen vald revisor

.....
Martin Fredriksson
Av HSB Riksförbund förordnad rev

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hamnkaptenen i Stockholm, org.nr. 702002-8200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hamnkaptenen 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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 Hamnkaptenen i Stockholm för räkenskapsåret 2020 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 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 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 / 2021

.....
Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Ann-Charlotte Klingberg
Av föreningen vald revisor

.....
Stefan Helmersson
Av föreningen vald revisor