



Org Nr: 716416-6089

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm

Org.nr: 716416-6089

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hamnvakten 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 och förvaltar byggnaderna på fastigheterna

Hamnvakten 10
Hamnvakten 11
Hamnvakten 12
Pumpan 5

samtliga i Stockholms kommun. Marken till fastigheterna upplåts med tomträtt. Nya avgälder för föreningens tomträttsavtal gäller från 2021.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	388	35 947
Förråd	31	262
Lokaler	18	5 909
Parkeringar och garageplatser	347	0

Föreningens fastighet är färdigställda 1981-1982 och deras värdeår är 1981 och 1982.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg ingår ej.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är medlem i Sopsug i Hammarby samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggningen omfattar sopsug för 22 medlemmar med sammanlagt 30 fastigheter i Norra Hammarbyhamnen. Föreningens andel i samfälligheten är 18,09%.

Ulf Frimodig är styrelseledamot i Sopsug i Hammarby samfällighetsförening.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Utökning av låssystem
Renovering av fritidslokaler
Laddplatser för elbil
Byte av två ventilationsaggregat
Byte till LED i Pumpans trapphus

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Fasad/dränering	Fuktrosor nedre del av fasad
2021	Förskolor	Fettavskiljare för två förskolor
2021	Loftgångar	Renovering av loftgångar
2021	Ventilation	Byte resterande ventilationsaggregat
2021	Portaler	Upprustning
2021	Fritidslokaler	Renovering av barn/ungdoms lokal
2021	Trapphus	Renovering av trapphus i Pumpan
2021	Belysning	Källare, byte till LED
2021	Fastighet	Förstärkt brytskydd till källare
2021	Avlopp	Stampsolning





Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Dränering	Utredning
2020	Loftgångar	Utredning
2020	Låssystem	Utökning Aptus, bokning gemensamma utrymmen, garage
2020	Fritidslokaler	Renovering av textillokal, snickeri, cykelmek och styrelserum
2020	Ventilation	Pilotprojekt, 2 st. aggregat
2020	Garage	8 st. laddplatser för elbil
2020	Trapphus	Byte till LED i Pumpans trapphus
2019	Ventilationssystem	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
2019	Gemensamma ytor	Målning trapphus
2019	Gemensamma ytor	Byte av dörrar källare, sop och cykelrum
2019	Avlopp	Åtgärder pumpgrop
2018	Värmeanläggning	Styr och reglersystem
2016-2018	Utemiljö	Renovering av gårdar
2016	Tvättstuga/källare	Målning tvättstugor och källare
2016	Fönster	Slutfört fönstermålning
2016	Lokal	Ombyggnad lokal och uthyrning lokalhyresgäst
2016	Garage	Utbyte samtliga armaturer till LED-belysning
2015	Ventilation	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
2015	Gård	Renovering mellangångsytor
2014	Gård	Gårdsrenovering Sunnagård
2014	Avlopp	Stampsplöning
2014	Bastu	Renovering bastu

Övriga väsentliga händelser

Omförhandlingar av lokalhyror, omförhandlingar av garagehyror samt nya avtal tomträttsavgäld.

Avgälden omregleras var tionde år. Nya tomträttsavtal från 2021 med en intrapning på 5 år.

Den kommande regleringen kommer att få fullt genomslag 2026.

Avgäldsperiod	Total avgäld
År 2021	8 701 000
År 2022	9 653 000
År 2023	10 482 000
År 2024	11 314 000
År 2025	12 145 000

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. Vid stämman deltog 5 medlemmar och 115 giltiga poströster räknades.

Extra stämma 2021-01-21, hölls digitalt. Vid stämman deltog 36 medlemmar och 2 giltiga poströster räknades.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-11 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Claes Kjellander	Ordförande
Eva Reimers	Vice ordförande
Titti Ringström	Sekreterare
Eva Andersson	Ledamot
Thomas Fahlman	Ledamot
Bengt Ollen	Ledamot
Per-Olov Skeppe	Ledamot
Ida Alm Pellbäck	HSB-ledamot





Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm

Under perioden från stämman 2020-06-11 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Bengt Ollen	Ledamot
Claes Kjellander	Ledamot
Eva Andersson	Ledamot
Eva Reimers	Ledamot
Ida Alm Pellbäck	HSB-ledamot
Per-Olov Skeppe	Ledamot
Thomas Fahlman	Ledamot
Titti Ringström	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Thomas Fahlman, Bengt Ollen, Titti Ringström och Per-Olov Skeppe.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Claes Kjellander, Per-Olov Skeppe, Eva Reimers och Thomas Fahlman. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Sören Carlsson	Föreningsvald ordinarie
Bengt Olsson	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Bengt Ollen.

Valberedning

Valberedningen består av Bengt Eliasson, Anna Selin och Lennart Wiman.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-12-14.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 539(523) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020(2019). Under året har 20(26) överlåtelser skett.





Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm

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	513	513	513	513	513
Totala intäkter kr/kvm*	908	873	841	837	806
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	280	269	267	299	216
Belåning, kr/kvm	1 615	1 615	1 757	1 899	2 042
Räntekänslighet	4%	4%	4%	4%	5%
Totala driftkostnader kr/kvm*	618	594	565	528	570
Energikostnader kr/kvm	134	143	143	134	155

*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 medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt ränteintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

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, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna 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.





Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	38 224	36 756	35 434	35 259	33 900
Resultat efter finansiella poster	3 862	567	2 276	2 464	-4 008
Soliditet	57%	57%	56%	53%	51%

(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	38 223 546
Rörelsekostnader	- 33 961 214
Finansiella poster	- 400 603
Årets resultat	3 861 729
Planerat underhåll	+ 3 325 050
Avskrivningar	+ 4 592 310
Årets sparande	11 779 089
Årets sparande per kvm total yta	280

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	69 366 346	4 941 555	18 812	27 832 079	566 860
Reservering till fond 2020			1 682 000	-1 682 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-1 700 812	1 700 812	
Balanserad i ny räkning				566 860	-566 860
Årets resultat					3 861 729
Belopp vid årets slut	69 366 346	4 941 555	0	28 417 750	3 861 729

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	28 398 938
Årets resultat	3 861 729
Reservering till underhållsfond	-1 682 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 700 812
Summa till stämmans förfogande	32 279 479

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	32 279 479
-------------------------	-------------------

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



**HSB bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	38 223 546	36 755 829
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-24 111 447	-23 006 722
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 499 796	-1 520 812
Planerat underhåll		-3 325 050	-6 159 150
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-432 610	-476 344
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 592 310	-4 590 423
Summa rörelsekostnader		<u>-33 961 214</u>	<u>-35 753 452</u>
Rörelseresultat		4 262 332	1 002 377
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	14 179	17 229
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-414 782</u>	<u>-452 747</u>
Summa finansiella poster		<u>-400 603</u>	<u>-435 518</u>
Årets resultat		3 861 729	566 860



**HSB bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och tomträtt	Not 7 164 500 051	169 092 361
Inventarier och maskiner	Not 8 0	0
Pågående nyanläggningar	Not 9 2 470 592	0
	<u>166 970 643</u>	<u>169 092 361</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 11 291 691	391 687
	<u>292 191</u>	<u>392 187</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>167 262 834</u>	<u>169 484 548</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	38 709	25 440
Avräkningskonto HSB Stockholm	14 378 930	7 031 841
Placeringskonto HSB Stockholm	190 894	190 703
Övriga fordringar	Not 12 10 723	14 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13 3 581 776	2 738 791
	<u>18 201 032</u>	<u>10 001 522</u>
Kassa och bank	Not 14 265	265
Summa omsättningstillgångar	<u>18 201 297</u>	<u>10 001 788</u>
Summa tillgångar	<u>185 464 131</u>	<u>179 486 336</u>



**HSB bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	69 366 346	69 366 346
Upplåtelseavgifter	4 941 555	4 941 555
Yttre underhållsfond	0	18 812
	<u>74 307 901</u>	<u>74 326 713</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	28 417 750	27 832 079
Årets resultat	3 861 729	566 860
	<u>32 279 479</u>	<u>28 398 938</u>
Summa eget kapital	<u>106 587 380</u>	<u>102 725 651</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>0</u>	<u>68 000 000</u>
	0	68 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 68 000 000	0
Leverantörsskulder	1 637 250	1 795 156
Skatteskulder	2 110 880	1 139 740
Övriga skulder	Not 17 919 240	932 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>6 209 380</u>	<u>4 893 080</u>
	78 876 751	8 760 684
Summa skulder	78 876 751	76 760 684
Summa eget kapital och skulder	<u>185 464 131</u>	<u>179 486 336</u>



**HSB bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm**

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 861 729	566 860
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 592 310	4 590 423
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>8 454 039</u>	<u>5 157 283</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-852 230	123 542
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>2 116 066</u>	<u>2 130 636</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>9 717 875</u>	<u>7 411 461</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 470 592	13 922
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>99 996</u>	<u>99 996</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 370 596</u>	<u>113 918</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>-6 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-6 000 000</u>
Årets kassaflöde	7 347 280	1 525 379
Likvida medel vid årets början	7 222 809	5 697 431
Likvida medel vid årets slut	14 570 089	7 222 809

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





HSB bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm

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 1,8% av anskaffningsvärdet.

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 1 429 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 81 355 331 kr.



**HSB bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	18 434 724	18 435 609
Hyror	20 043 456	18 421 858
Övriga intäkter	1 610 854	511 385
Bruttoomsättning	<u>40 089 034</u>	<u>37 368 852</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-1 865 288	-613 023
Hyresförluster	-200	0
	<u>38 223 546</u>	<u>36 755 829</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 173 842	2 296 874
Reparationer	4 140 476	2 955 417
El	1 100 731	1 463 471
Uppvärmning	3 676 402	3 869 306
Vatten	877 109	678 236
Sophämtning	863 346	772 149
Fastighetsförsäkring	494 941	449 946
Kabel-TV och bredband	214 648	217 675
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	3 236 452	3 216 276
Förvaltningsarvoden	1 598 010	1 406 859
Tomträttsavgäld	5 641 700	5 641 700
Övriga driftkostnader	93 791	38 813
	<u>24 111 447</u>	<u>23 006 722</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	112 996	252 416
Hyror och arrenden	15 930	2 280
Förbrukningsinventarier och varuinköp	139 813	88 765
Administrationskostnader	129 602	171 271
Juristarvode	1 009 697	832 659
Extern revision	31 250	30 438
Konsultkostnader	0	75 722
Medlemsavgifter	60 508	67 261
	<u>1 499 796</u>	<u>1 520 812</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	255 748	250 248
Revisionsarvode	23 250	22 750
Övriga arvoden	87 750	123 753
Sociala avgifter	59 974	79 593
Pensionskostnader och förpliktelser	200	0
Övriga personalkostnader	5 688	0
	<u>432 610</u>	<u>476 344</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 379	3 619
Ränteintäkter HSB placeringskonto	191	191
Övriga ränteintäkter	8 608	13 420
	<u>14 179</u>	<u>17 229</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	413 767	451 486
Övriga räntekostnader	1 015	1 261
	<u>414 782</u>	<u>452 747</u>

**HSB bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och tomträtt		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	251 837 217	251 837 217
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251 837 217	251 837 217
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-82 744 856	-78 154 433
Årets avskrivningar	-4 592 310	-4 590 423
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 337 166	-82 744 856
Utgående bokfört värde	164 500 051	169 092 361
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	455 000 000	455 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	79 400 000	79 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	781 000 000	781 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	188 800 000	188 800 000
Summa taxeringsvärde	1 504 200 000	1 504 200 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	241 509	241 509
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	241 509	241 509
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-241 509	-241 509
Utgående ackumulerade avskrivningar	-241 509	-241 509
Bokfört värde	0	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	13 922
Årets investeringar	2 470 592	-13 922
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 470 592	0
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		
Fordran Fitness24Seven	391 687	491 683
Amortering	-99 996	-99 996
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	291 691	391 687
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	10 723	10 959
Övriga fordringar	0	3 788
Summa	10 723	14 747

**HSB bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	3 491 274	2 638 791
Upplupna intäkter	90 502	100 000
	3 581 776	2 738 791

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

Not 14 Kassa och bank

Swedbank	265	265
	265	265

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788983766	0,44%	2021-04-21	27 000 000	0
Nordea	39798243412	0,33%	2021-11-17	19 000 000	0
Nordea	39798243420	0,33%	2021-11-18	22 000 000	0
				68 000 000	0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 68 000 000

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 222 395 000 222 395 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	68 000 000	0
	68 000 000	0

Not 17 Övriga skulder

Depositioner	252 272	242 372
Momsskuld	641 718	663 086
Övriga kortfristiga skulder	25 250	27 250
	919 240	932 708

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	40 208	34 572
Förutbetalda hyror och avgifter	5 348 744	3 209 852
Övriga upplupna kostnader	820 428	1 648 656
	6 209 380	4 893 080

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

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



HSB bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den

.....
Bengt Ollen

.....
Claes Kjellander

.....
Eva Andersson

.....
Eva Reimers

.....
Ida Alm Pellbäck

.....
Per-Olov Skeppe

.....
Thomas Fahlman

.....
Titti Ringström

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
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 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 Revisorers utsett av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsett 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor utsett 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 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 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

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

.....
Sören Carlsson
Av föreningen vald revisor