



Org Nr: 716416-6089

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm

Org.nr: 716416-6089

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

IME



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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
Lokaler	50	6 182
Parkeringar och garageplatser	347	

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

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarförsäkring.

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

Trapphusmålning
Byte av dörrar källare, sop och cykelrum
Åtgärder pumpgrop

Ulf



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Loftgångar	Utredning av renovering av loftgångar
2020	Låssystem	Utökning Aptus
2020	Ventilation	Utredning och pilotprojekt
2020	Portaler	Upprustning
2020	Fritidslokaler	Renovering
2020	Trapphus	Trapphus pumpen målning
2020	Dränering	Utredning och åtgärd
2020	Belysning	Källare

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
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	Stamspolning
2014	Bastu	Renovering bastu

Övriga väsentliga händelser

Omförhandlingar lokaler, omförhandlingar garage, besked om tomträtt.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-11. Vid stämman deltog 93 medlemmar varav 82 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året 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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Claes Kjellander, Eva Andersson, Eva Reimers och Ida Alm Pellbäck.

Styrelsen har under året hållit 12 st (ink konstituerande) protokollförda styrelsemöten.

Ull



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm

Firmatecknare

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

Revisorer

Johan Bergenstråhle Föreningsvald ordinarie
BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Bengt Eliasson (sammankallande), Anne Sellin 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.

Stadqueenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2019-09-12.

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 523 (526) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 26 (17) 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.

MA



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	513	513	513	513	513
Totala intäkter kr/kvm	869	841	837	805	854
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	269	267	299	216	341
Belåning, kr/kvm	1 614	1 757	1 899	2 042	2 137
Räntekänslighet	4%	4%	4%	5%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	546	529	499	541	452
Energikostnader kr/kvm	143	143	134	155	114

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. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) 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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	36 756	35 434	35 259	33 900	35 964
Resultat efter finansiella poster	567	2 276	2 464	-4 008	7 028
Soliditet	57%	56%	53%	51%	51%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hamnvakten 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		36 755 829
Rörelsekostnader	-	35 753 452
Finansiella poster	-	435 518
Årets resultat		566 860
Planerat underhåll	+	6 159 150
Avskrivningar	+	4 590 423
Årets sparande		11 316 433
Årets sparande per kvm total vta		269

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	69 366 346	4 941 555	4 615 962	20 958 645	2 276 284
Reservering till fond 2019			1 562 000	-1 562 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-6 159 150	6 159 150	
Balanserat i ny räkning				2 276 284	-2 276 284
Årets resultat					566 860
Belopp vid årets slut	69 366 346	4 941 555	18 812	27 832 079	566 860

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	23 234 929
Årets resultat	566 860
Reservering till underhållsfond	-1 562 000
Ianspråktagande av underhållsfond	6 159 150
Summa till stämmans förfogande	28 398 939

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	28 398 939
-------------------------	-------------------

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

**HSB bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm**

		2019-01-01	2018-01-01
Resultaträkning		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	36 755 829	35 434 231
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-23 006 722	-22 269 124
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 520 812	-1 047 491
Planerat underhåll		-6 159 150	-4 560 221
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-476 344	-474 326
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 590 423	-4 390 424
Summa rörelsekostnader		<u>-35 753 452</u>	<u>-32 741 586</u>
Rörelseresultat		1 002 377	2 692 645
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	17 229	13 843
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-452 747</u>	<u>-430 204</u>
Summa finansiella poster		-435 518	-416 361
Årets resultat		566 860	2 276 284

CNY

**HSB bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	169 092 361	173 682 784
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	13 922
		<u>169 092 361</u>	<u>173 696 706</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 11	391 687	491 683
		<u>392 187</u>	<u>492 183</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>169 484 548</u>	<u>174 188 889</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		25 440	19 246
Avräkningskonto HSB Stockholm		7 031 841	5 506 653
Placeringskonto HSB Stockholm		190 703	190 512
Övriga fordringar	Not 12	14 747	226 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	2 738 791	2 657 087
		<u>10 001 522</u>	<u>8 599 685</u>
Kassa och bank	Not 14	265	265
Summa omsättningstillgångar		<u>10 001 788</u>	<u>8 599 951</u>
Summa tillgångar		<u>179 486 336</u>	<u>182 788 840</u>

MB

**HSB bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
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	18 812	4 615 962
	<u>74 326 713</u>	<u>78 923 863</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	27 832 079	20 958 644
Årets resultat	566 860	2 276 284
	<u>28 398 938</u>	<u>23 234 928</u>
Summa eget kapital	<u>102 725 651</u>	<u>102 158 792</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>68 000 000</u>	<u>74 000 000</u>
	68 000 000	74 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	1 795 156	1 999 525
Skatteskulder	1 139 740	219 784
Övriga skulder	Not 16 932 708	802 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>4 893 080</u>	<u>3 608 339</u>
	8 760 684	6 630 048
Summa skulder	<u>76 760 684</u>	<u>80 630 048</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>179 486 336</u>	<u>182 788 840</u>

MAE

**HSB bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm**

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	566 860	2 276 284
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 590 423	4 390 424
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 157 283	6 666 708
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	123 542	115 235
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 130 636	-2 791 268
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 411 461	3 990 675
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	13 922	-13 922
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	99 996	99 996
Kassaflöde från investeringsverksamhet	113 918	86 074
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-6 000 000	-6 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-6 000 000	-6 000 000
Årets kassaflöde	1 525 379	-1 923 251
Likvida medel vid årets början	5 697 431	7 620 681
Likvida medel vid årets slut	7 222 809	5 697 431

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 1,7% 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 1 377 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.

WJ

**HSB bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	18 430 484	18 430 484
Årsavgifter vatten	4 240	4 240
Hyror	18 422 743	16 631 280
Övriga intäkter	511 385	470 235
Bruttoomsättning	<u>37 368 852</u>	<u>35 536 239</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-613 023	-101 986
Hyresförluster	0	-22
	36 755 829	35 434 231
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetskötsel och lokalvård	2 296 874	2 173 724
Reparationer	2 955 417	3 397 045
El	1 463 471	1 513 262
Uppvärmning	3 869 306	3 832 811
Vatten	678 236	670 883
Sophämtning	772 149	721 999
Fastighetsförsäkring	449 946	448 556
Kabel-TV och bredband	217 675	214 832
Fastighetskatt och fastighetsavgift	3 216 276	2 067 916
Förvaltningsarvoden	1 406 859	1 550 339
Tomträttsavgäld	5 641 700	5 641 700
Övriga driftkostnader	38 813	36 057
	23 006 722	22 269 124
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	252 416	243 160
Hyror och arrenden	2 280	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	88 765	150 331
Administrationskostnader	1 003 930	557 306
Extern revision	30 438	29 688
Konsultkostnader	75 722	0
Medlemsavgifter	67 261	67 006
	1 520 812	1 047 491
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	250 248	246 400
Revisionsarvode	22 750	22 400
Övriga arvoden	123 753	122 400
Sociala avgifter	79 593	83 126
	476 344	474 326
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 619	2 938
Ränteintäkter HSB placeringskonto	191	190
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	7 417
Övriga ränteintäkter	13 420	3 298
	17 229	13 843
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	451 486	430 161
Övriga räntekostnader	1 261	43
	452 747	430 204

WJ



HSB bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
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	-78 154 433	-73 764 009
Årets avskrivningar	-4 590 423	-4 390 424
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 744 856	-78 154 433
Utgående bokfört värde	169 092 361	173 682 784
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	455 000 000	394 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	79 400 000	85 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	781 000 000	509 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	188 800 000	69 116 000
Summa taxeringsvärde	1 504 200 000	1 057 916 000
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	13 922	0
Årets investeringar	-13 922	13 922
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	13 922
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	491 683	591 679
Amortering	-99 996	-99 996
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	391 687	491 683

LMJ

**HSB bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 12 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	10 959	223 906
Övriga fordringar	3 788	2 281
	14 747	226 187

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	2 638 791	2 657 087
Upplupna intäkter	100 000	0
	2 738 791	2 657 087

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 Hypotek	39788844162	1,67%	2020-03-27	27 000 000	0
Nordea Hypotek	39788937136	0,55%	2020-02-17	19 000 000	0
Nordea Hypotek	39788937144	0,55%	2020-02-18	22 000 000	0
				68 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 68 000 000

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 222 396 000 222 396 000

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	242 372	229 122
Momsskuld	663 086	546 028
Övriga kortfristiga skulder	27 250	27 250
	932 708	802 400

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	34 572	17 297
Förutbetalda hyror och avgifter	3 209 852	2 303 065
Övriga upplupna kostnader	1 648 656	1 287 977
	4 893 080	3 608 339

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



HSB bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 16/3 2020

Claes Kjellander

Eva Reimers

Titti Ringström

Eva Andersson

Thomas Fahlman

Bengt Ollen

Per-Olov Skeppe

Ida Alm Pellbäck

Vår revisionsberättelse har 2020-03-23 lämnats beträffande denna årsredovisning

JOHAN BERGENSTRÅHLE

Av föreningen vald revisor

Martin Fredriksson

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 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorns 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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 2019 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

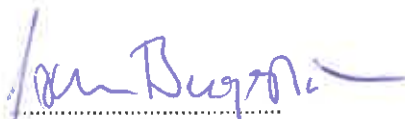
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god 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 23 / 3 - 2020



Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Johan Bergenstråhle
Av föreningen vald revisor

Fritidskommitténs verksamhetsberättelse för 2019.

Under verksamhetsåret 2019 har Fritidskommittén (nedan förkortad FK) haft följande ledamöter:

Lina-Beth Norrström

Stellan Åkerstedt

Ingrid Birgander

FK har haft 6 gemensamma möten och även ett flertal möten tillsammans med Styrelsen i frågor som rör lokalerna. Därutöver har frågor avhandlats via telefon/sms/mail.

Fritidskommitténs uppdrag har under året 2019 varit att:

- Förvalta våra gemensamma fritidslokaler och verka för att det ska finnas bra samlingslokaler som speglar föreningens medlemmar i ålder och aktivitets-önskemål.
- Skapa gemensamma ytor och evenemang som ger boende i föreningen en möjlighet att lära känna varandra och bidra till en fin gemenskap och god grannsamverkan.
- Utrett och förberett ändring av lokalernas nyttjande och utformning så att det, enligt stämmobeslut, går att skapa en lokal för barn/ungdomar/rörelse.

De lokaler FK är ansvariga för är:

- Fritidslokalen på Fgt. 66, där även Studierum och Bastu finns.
- Snickarverkstaden på Fgt.62
- Textilverkstaden på Fgt.90

Genomförda Evenemang:

- **Gårdsfesten 2019-09-14.** Det var många boende i föreningen som besökte årets gårdsfest! Vädret var strålande och maten gick åt till sista smulan 😊 Många goda samtal hölls och flera nya bekantskaper fick möjlighet att skapas.
Vi fyllde föreningslokalen till bredden när det var dags för den inhyrda trollkarlen att köra sitt uppträdande.
Stora som små pysslade, ritade och gick tips-promenad.
- **Öppethus/Julmingel 2019-11-24** Här samlades många av föreningens medlemmar till ett välbesökt evenemang. De som kom fick möjlighet att se föreningens lokaler, höra mera om de odlingslådor som finns i Anna Linds park och mingla och fika med sina grannar. Vi hoppas att detta evenemang ska växa år från år och vara med och skapa en god julstämning hos allaboende.

Ett stort jobb har gjorts 2019 för att gå igenom alla lokaler och för att se över vilka ändamål de ska nyttjas till i framtiden, hur dess utformning ska vara samt vilken verksamhet som är lämpligast för de olika lokalerna. Detta har skett i ett nära samarbete med förvaltare och Styrelse.

Bastu: Bastun fick nytt aggregat under 2019.

Festlokalen/föreningslokalen: Lokalen har nyttjats på helger främst för barnkalas och olika former av firande för föreningens medlemmar. Under veckorna är den ofta bokad för föreningens olika verksamheter och klubbar. Vi ser att många även bokar den för att spela pingis på det pingisbord som finns där och då framför allt under loven. Två nya kaffemaskiner har köpts in under året. F.K har även gått igenom lokalens ytskikt samt möbler och lokalen kommer att fräschas upp i samband med genomgång av övriga lokaler. Då kommer vi också försöka tillgodose önskemålet om frys som inkommit från flera boende.

Nycklar och tillgänglighet: Idag är det mycket jobb att administrera alla nyckel-utlåningar samt att det är svårt att få en överblick över vilka som har nycklar till de olika lokalerna. Detta kommer föreningen få en lösning på genom att det nya inpasseringssystemet Aptus introduceras.

Då kommer en medlem som bokar en lokal automatisk få tillgång till lokalen via sin Aptus-bricka under den tid som medlemmen bokar.

Textilverkstadens lokal har varit under översyn under 2019 då detta är en av de lokaler som kommit upp som förslag för att använda för den nya lokalen som ska skapas för barn/ungdomar/rörelse. Frågan har väckt stort engagemang. Styrelsen har tillsammans med den verksamhet som idag finns i lokalen försökt hitta bra alternativ för att rymma den verksamhet som idag finns där. FK förhoppning och önskemål är att Textilverkstaden kommer att finnas kvar i framtiden i en lokal som tas fram i samråd med Styrelsen.

Snickarverkstaden var utlånad som lokal till föreningens Entreprenörer under våren och sommaren 2019. Därefter har FK tillsammans med Styrelsen tittat över på vilket sätt den bäst nyttas och renoveras. Även denna lokal har väckt stort engagemang hos föreningens medlemmar. Snickarverkstaden används flitigt och FK förhoppning är att den kommer få ett rejält lyft i och med den stundande renoveringen. I samband med detta kommer även ett rum inrättas där man har möjlighet till att laga och pumpa sin cykel eller utföra liknande arbeten.

Det har varit en engagerad diskussion om de verktyg och maskiner som idag finns i snickarverkstaden men av försäkringsskäl kan inte längre föreningen äga eller förvalta dessa.

Fritidskommitténs vision framåt:

I år har frågan om lokalerna tagit mycket tid och engagemang, det har dragit ut på tiden och varit en lite längre process än vad FK från början trodde.

När alla lokaler är klara, nu under 2020, hoppas FK att detta ska öppna upp möjligheter att fylla dessa lokaler med de aktiviteter som medlemmarna önskar.

Vi vill att våra lokaler och gårdar ska vara en mötesplats och ge medlemmarna en möjlighet att genomföra de aktiviteter de känner ger glädje och mervärde. Vi vill också bidra till att det aktiva föreningsliv som funnits under åren bibehålls.

Vi hoppas också att vi under våren kan ordna en gemensam dag för att grilla och mötas på gården där alla tar med det de vill äta, eller bara slinker förbi för lite lättsamt umgänge.

Vi hoppas också att det nya passersystemet ska göra lokalerna mera tillgängliga för medlemmarna.