



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Hamnvakten i Stockholm



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Hamnvakten i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-6089 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-10.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

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

**Totalt 4  
objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 348                      | garageplatser                         | 8 561                    |
| 15                       | lokaler (hyresrätt)                   | 5 746                    |
| 30                       | förråd                                | 216                      |
| 388                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 35 947                   |
| <b>Totalt 781 objekt</b> |                                       | <b>50 470</b>            |

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

**Föreningen äger dessutom**

| Namn                      | Typ | Org. Nr     | Andel             | Ändamål                                                                                                                |
|---------------------------|-----|-------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stockholm Mjärden<br>GA:1 | G:A | 716418-4751 | 17613 /<br>391732 | Mottagningsstation för sopor,<br>Bottenventiler, Sopnedkastluckor,<br>Transportluftventiler, Rens-och<br>dagbrunnar mm |

**Totalt 1 objekt****Styrelsens sammansättning**

| Namn                   | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|------------------------|------------|------------|------------|
| Mats Ingvar Larsson    | Ordförande | 2025-04-24 |            |
| Mats Ingvar Larsson    | Ledamot    | 2024-05-24 |            |
| Claes Kjellander       | Ordförande | 2007-05-09 | 2025-04-24 |
| Claes Kjellander       | Ledamot    | 2007-05-09 |            |
| Bengt Erik Ollén       | Ledamot    | 2017-07-19 |            |
| Per-Olov Skeppe        | Ledamot    | 2017-07-19 |            |
| Titti Ringström        | Ledamot    | 2017-07-19 |            |
| Johan Södergren        | Ledamot    | 2025-04-24 |            |
| Maria Berggren         | Ledamot    | 2026-02-01 |            |
| Toni Parwén            | Ledamot    | 2022-05-12 |            |
| Eva Carolina Andersson | Ledamot    | 2012-05-07 |            |
| Maria Moustakakis      | Ledamot    | 2022-05-12 |            |
| Ida Alm Pellbäck       | Ledamot    | 2024-05-16 | 2026-02-01 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Claes Kjellander, Eva Andersson, Mats Larsson, Maria Moustakakis och Toni Parwén.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Claes Kjellander, Bengt Erik Ollén, Per-Olov Skeppe, Mats Ingvar Larsson och Toni Parwén.

Revisorer har varit: Sören Carlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

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

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24. På stämman deltog 81 röstberättigade medlemmar.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-03-28.

Under året har förhandling av följande hyresavtal för lokaler skett:

- Färggårdstorget 1. Hyresgästen har avflyttat. Sökande efter ny hyresgäst pågår.
- Färggårdstorget 4. Av 513 kvm är 157 kvm uthyrt. Sökande efter ny hyresgäst pågår för resterande 189 kvm.
- Vintertullstorget 76. Lokalen är uthyrd till STC.
- Vintertullstorget 72. HSB har avflyttat och sökande efter ny hyresgäst pågår
- Färggårdstorget 46. Utredning pågår för att ombilda lokalen till bostäder och avtal ska tecknas med entreprenör.

Under året har omförhandling skett av förvaltningsavtal rörande parkeringsgaraget Pumpan i syfte att nå ökad beläggning och förbättrad ekonomi.

Föreningen har en pågående tvist angående en ombyggd lägenhet. Tvisten är avgjord i Hovrätten den 19 december, vilken inte ändrade Tingsrättens dom, utan även ålade bostadsrättshavaren ytterligare ett krav på återställande i bostadsrätten.

Domen har överklagats av bostadsrättshavaren.

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

| Årtal     | Åtgärd                                                          |
|-----------|-----------------------------------------------------------------|
| 2023      | Laddplatser                                                     |
| 2024      | Takrenovering                                                   |
| 2024/2025 | Installation IMD-el                                             |
| 2024      | Styr- och övervakningssystem                                    |
| 2024      | Byte ventiler tappvatten                                        |
| 2024      | Ventilationsåtgärder                                            |
| 2024      | Sopsugrenovering                                                |
| 2025/2026 | OVK                                                             |
| 2025      | Installation av hålkäl i parkeringsgaraget Pumpan               |
| 2025      | Renovering av bastu, uppdatering nödtelefoner i samtliga hissar |

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

| Årtal | Åtgärd                                              |
|-------|-----------------------------------------------------|
| 2026  | Statusinventering fönster                           |
| 2026  | Översyn och behovsanpassade åtgärder undercentraler |
| 2026  | Ventilationsåtgärder                                |
| 2026  | Ombyggnation av lokaler till bostadsrätter          |
| 2026  | Stamspolning                                        |

## Medlemsinformation

Under året har 31 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 557 och under året har det tillkommit 44 och avgått 38 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 563.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 198    | 258    | 187    | 250    | 244    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 623  | 1 670  | 1 670  | 1 734  | 1 615  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 1 892  | 1 947  | 1 947  | 2 031  | 1 892  |
| Räntekänslighet, %                     | 3      | 3      | 3      | 4      | 4      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 197    | 164    | 159    | 159    | 153    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 657    | 616    | 592    | 551    | 513    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 48     | 44     | 46     | 47     | 45     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 165  | 1 207  | 1 109  | 996    | 982    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 48 076 | 48 947 | 45 098 | 42 027 | 41 394 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 423    | 3 442  | -113   | 3 848  | 1 728  |
| Soliditet, %                           | 60     | 58     | 57     | 55     | 57     |

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 69 366 346                 | 0                                                                      | 0                         | 69 366 346                 |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 4 941 555                  | 0                                                                      | 0                         | 4 941 555                  |
| Underhållsfond, kr                    | 4 122 237                  | 0                                                                      | -838 570                  | 3 283 667                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>78 430 138</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-838 570</b>           | <b>77 591 568</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 33 620 184                 | 3 441 748                                                              | 838 570                   | 37 900 502                 |
| Årets resultat, kr                    | 3 441 748                  | -3 441 748                                                             | 423 369                   | 423 369                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>37 061 932</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>1 261 939</b>          | <b>38 323 871</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>115 492 070</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>423 369</b>            | <b>115 915 439</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 092 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 930 570 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 37 061 932        |
| Årets resultat, kr                                  | 423 369           |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -2 092 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 2 930 570         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>38 323 871</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>38 323 871</b> |
|------------------------------------|-------------------|

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

# Resultaträkning

|                                                                             |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 48 075 748               | 48 947 066               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 757 399                  | 1 642 434                |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>48 833 147</b>        | <b>50 589 500</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -38 228 698              | -34 925 075              |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -2 491 433               | -3 469 218               |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -532 658                 | -475 352                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -5 454 398               | -5 323 049               |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-46 707 186</b>       | <b>-44 192 693</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>2 125 960</b>         | <b>6 396 807</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 113 063                  | 191 595                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -1 815 654               | -3 146 653               |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-1 702 591</b>        | <b>-2 955 058</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>423 369</b>           | <b>3 441 748</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>423 369</b>           | <b>3 441 748</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>423 369</b>           | <b>3 441 748</b>         |

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

|                                                          |        |                    |                    |
|----------------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Byggnader                                                | Not 9  | 174 639 339        | 178 366 121        |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 10 | 0                  | 1 170 484          |
| <b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>            |        | <b>174 639 339</b> | <b>179 536 605</b> |

#### Finansiella anläggningstillgångar

|                                                |        |                  |                  |
|------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11 | 500              | 500              |
| Övriga långfristiga fordringar                 | Not 12 | 1 000 000        | 1 150 000        |
| <b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>1 000 500</b> | <b>1 150 500</b> |

**Summa Anläggningstillgångar** 175 639 839 180 687 105

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

|                                              |        |                  |                   |
|----------------------------------------------|--------|------------------|-------------------|
| Kundfordringar                               |        | 32 453           | 1 832             |
| Aktuell skattefordran                        |        | 494 340          | 433 244           |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 13 | 4 358 272        | 11 114 622        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 4 839 951        | 4 328 064         |
| <b>Summa Kortfristiga fordringar</b>         |        | <b>9 725 017</b> | <b>15 877 762</b> |

#### Kassa och bank

|                             |  |                  |                  |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank              |  | 8 649 828        | 1 553 188        |
| <b>Summa Kassa och bank</b> |  | <b>8 649 828</b> | <b>1 553 188</b> |

**Summa Omsättningstillgångar** 18 374 844 17 430 950

**Summa Tillgångar** 194 014 684 198 118 055

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 74 307 901        | 74 307 901        |
| Fond för yttre underhåll         | 3 283 667         | 4 122 237         |
| <b>Summa Bundet eget kapital</b> | <b>77 591 568</b> | <b>78 430 138</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat             | 37 900 502        | 33 620 184        |
| Årets resultat                  | 423 369           | 3 441 748         |
| <b>Summa Fritt eget kapital</b> | <b>38 323 871</b> | <b>37 061 932</b> |

### Summa Eget kapital

**115 915 439** **115 492 070**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                                 |        |                   |                   |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 21 000 000        | 26 000 000        |
| <b>Summa Långfristiga skulder</b>               |        | <b>21 000 000</b> | <b>26 000 000</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                                 |        |                   |                   |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 47 000 000        | 44 000 000        |
| Leverantörsskulder                              |        | 2 287 641         | 4 711 068         |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 17 | 365 224           | 329 322           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 18 | 7 446 380         | 7 585 594         |
| <b>Summa Kortfristiga skulder</b>               |        | <b>57 099 244</b> | <b>56 625 985</b> |

### Summa Skulder

**78 099 244** **82 625 985**

### Summa Eget kapital och skulder

**194 014 684** **198 118 055**

# Kassaflödesanalys

|                                                                                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | 2 125 960                | 6 396 807                |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 5 454 398                | 5 323 049                |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>5 454 398</b>         | <b>5 323 049</b>         |
| Erhållen ränta                                                                      | 113 063                  | 191 595                  |
| Erlagd ränta                                                                        | -1 911 622               | -3 263 242               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>5 781 799</b>         | <b>8 648 208</b>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -426 040                 | 249 416                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -2 430 772               | -1 801 690               |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-2 856 812</b>        | <b>-1 552 275</b>        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>2 924 986</b>         | <b>7 095 933</b>         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -557 132                 | -5 262 953               |
| Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar                              | 150 000                  | 150 000                  |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-407 132</b>          | <b>-5 112 953</b>        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -2 000 000               | 0                        |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-2 000 000</b>        | <b>0</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>517 854</b>           | <b>1 982 980</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>12 000 821</b>        | <b>10 017 841</b>        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>12 518 675</b>        | <b>12 000 821</b>        |

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år.     |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.      |
| Mark skrivs inte av.                         |            |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

|                                                             |                |
|-------------------------------------------------------------|----------------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 81 355 331 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr          |

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Definitioner nyckeltal**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **Garageytan är ej medräknad i nyckeltalen. föreningen anser ej att garaget uppfyller bokföringsnämndens definition för att kvalificeras som totalyta.**

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2025.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nyckeltalet avviker fr o m 2025, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el ingår from 2025.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

| Not 2 | Nettoomsättning                          | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                  |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad  | 22 989 860               | 22 138 503               |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 635 734                  | 0                        |
|       | Hyror lokaler                            | 15 176 082               | 16 410 620               |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser       | 9 046 258                | 8 184 659                |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                | 396 426                  | 434 661                  |
|       | Hyror övrigt                             | 716 389                  | 860 293                  |
|       | Övriga primära intäkter                  | 1 672 127                | 2 274 297                |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>            | <b>50 632 876</b>        | <b>50 303 033</b>        |
|       | Hysesbortfall                            | -2 557 128               | -1 355 967               |
|       | <i>Summa</i>                             | <b>-2 557 128</b>        | <b>-1 355 967</b>        |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>             | <b>48 075 748</b>        | <b>48 947 066</b>        |
|       |                                          | <b>2025-01-01</b>        | <b>2024-01-01</b>        |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                   | <b>2025-12-31</b>        | <b>2024-12-31</b>        |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>            |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                  | 527 770                  | 319 121                  |
|       | Övriga sekundära intäkter                | 229 629                  | 1 323 313                |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>      | <b>757 399</b>           | <b>1 642 434</b>         |
|       |                                          | <b>2025-01-01</b>        | <b>2024-01-01</b>        |
| Not 4 | Driftskostnader                          | <b>2025-12-31</b>        | <b>2024-12-31</b>        |
|       | <i>Driftskostnader</i>                   |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning        | -5 062 530               | -4 954 989               |
|       | Snö och halk-bekämpning                  | -414 346                 | -633 648                 |
|       | Reparationer                             | -3 627 849               | -2 638 792               |
|       | Planerat underhåll                       | -2 930 570               | -2 043 244               |
|       | Försäkringsskador                        | -477 802                 | -1 285 712               |
|       | El                                       | -2 493 230               | -1 479 560               |
|       | Uppvärmning                              | -4 254 656               | -4 041 763               |
|       | Vatten                                   | -1 494 447               | -1 355 704               |
|       | Sophämtning                              | -1 506 619               | -1 281 627               |
|       | Fastighetsförsäkring                     | -663 370                 | -624 459                 |
|       | Kabel-TV och bredband                    | -234 507                 | -236 580                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift     | -2 769 074               | -2 830 170               |
|       | Tomträttsavgäld                          | -12 144 667              | -11 313 667              |
|       | Övriga driftkostnader                    | -155 030                 | -205 161                 |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>             | <b>-38 228 698</b>       | <b>-34 925 075</b>       |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                               |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                                   | -51 382                  | -27 547                  |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                         | -313 247                 | -280 816                 |
|       | Administrationskostnader                                      | -846 659                 | -2 678 931               |
|       | Extern revision                                               | -41 429                  | -37 192                  |
|       | Konsultkostnader                                              | -570 417                 | -19 198                  |
|       | Medlemsavgifter                                               | -88 244                  | -75 287                  |
|       | Föreningsverksamhet                                           | -103 325                 | -61 846                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                  | -476 732                 | -288 400                 |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                         | <b>-2 491 433</b>        | <b>-3 469 218</b>        |
| Not 6 | Personalkostnader                                             | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                      |                          |                          |
|       | Revisionsarvode                                               | -12 975                  | -14 500                  |
|       | Övriga arvoden                                                | -444 050                 | -391 700                 |
|       | Löner och övriga ersättningar                                 | -131                     | 0                        |
|       | Sociala avgifter                                              | -75 503                  | -69 152                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                | <b>-532 658</b>          | <b>-475 352</b>          |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 1 905                    | 3 403                    |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 111 157                  | 188 191                  |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>113 063</b>           | <b>191 595</b>           |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -1 811 924               | -3 137 922               |
|       | Övriga räntekostnader                                         | -3 730                   | -8 731                   |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-1 815 654</b>        | <b>-3 146 653</b>        |

| Not 9  | Byggnader                                                             | 2025-12-31           | 2024-12-31           |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|        | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                      |                      |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 278 463 760          | 271 841 531          |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                           | 5 933 405            | 5 933 405            |
|        | Årets investeringar                                                   | 1 727 616            | 6 622 229            |
|        | <b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                          | <b>286 124 781</b>   | <b>284 397 165</b>   |
|        | <i>Akkumulerade avskrivningar</i>                                     |                      |                      |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -106 031 044         | -100 707 996         |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -5 454 398           | -5 323 049           |
|        | <b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>                               | <b>-111 485 442</b>  | <b>-106 031 044</b>  |
|        | <i>Byggnader</i>                                                      | <b>174 639 339</b>   | <b>178 366 121</b>   |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2025-12-31</i>    | <i>2024-12-31</i>    |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 639 000 000          | 539 000 000          |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 104 200 000          | 115 800 000          |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 1 034 000 000        | 1 125 000 000        |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 105 299 000          | 103 484 000          |
|        | <b>Summa</b>                                                          | <b>1 882 499 000</b> | <b>1 883 284 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2025-12-31</i>    | <i>2024-12-31</i>    |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 222 396 000          | 222 396 000          |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 0                    | 0                    |
|        | <b>Ställda säkerheter</b>                                             | <b>222 396 000</b>   | <b>222 396 000</b>   |
| Not 10 | <b>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>       | <b>2025-12-31</b>    | <b>2024-12-31</b>    |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                      |                      |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 1 170 484            | 2 529 760            |
|        | Årets investeringar                                                   | 557 132              | 0                    |
|        | Omklassificering till byggnad                                         | -1 727 616           | -1 359 276           |
|        | <b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b> | <b>0</b>             | <b>1 170 484</b>     |
| Not 11 | <b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>                         | <b>2025-12-31</b>    | <b>2024-12-31</b>    |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                         |                      |                      |
|        | Ingående värde andel i HSB                                            | 500                  | 500                  |
|        | <b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>                   | <b>500</b>           | <b>500</b>           |

**Not 12 Övriga långfristiga fordringar** **2025-12-31** **2024-12-31***Andra långfristiga fordringar*

|                                              |                  |                  |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående värde andra långfristiga fordringar | 1 150 000        | 1 300 000        |
| Årets avgående fordringar                    | -150 000         | -150 000         |
| <i>Summa Andra långfristiga fordringar</i>   | <b>1 000 000</b> | <b>1 150 000</b> |

**Not 13 Övriga kortfristiga fordringar** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

|                                |                  |                   |
|--------------------------------|------------------|-------------------|
| Avräkningskonto HSB            | 3 868 847        | 10 447 633        |
| Övriga fordringar              | 489 425          | 666 990           |
| <i>Summa Övriga fordringar</i> | <b>4 358 272</b> | <b>11 114 622</b> |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                           |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 4 839 951        | 4 328 064        |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>4 839 951</b> | <b>4 328 064</b> |

**Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Nordea              | 2,61%            | 2027-04-21        | 21 000 000        | 0                           |
| Nordea              | 2,35%            | 2026-04-23        | 21 000 000        | 0                           |
| Nordea              | 2,58%            | 2026-11-18        | 26 000 000        | 0                           |
|                     |                  |                   | <b>68 000 000</b> | <b>0</b>                    |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 21 000 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 0          |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 47 000 000 |
| Kortfristig del                                           | 47 000 000 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 0          |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 0          |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,52%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Nordea              | 2,61%            | 2027-04-21        | 21 000 000        | 0                           |
| Nordea              | 2,35%            | 2026-04-23        | 21 000 000        | 0                           |
| Nordea              | 2,58%            | 2026-11-18        | 26 000 000        | 0                           |
|                     |                  |                   | <b>68 000 000</b> | <b>0</b>                    |

|                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0          |
| Lån som ska konverteras inom ett år       | 47 000 000 |
| Kortfristig del                           | 47 000 000 |

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |                |                |
| Depositioner                | 240 222        | 240 222        |
| Övriga kortfristiga skulder | 125 002        | 89 100         |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>365 224</b> | <b>329 322</b> |

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

|                                                           |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 5 652 280        | 5 684 264        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 279 571          | 375 539          |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 1 514 529        | 1 525 791        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>7 446 380</b> | <b>7 585 594</b> |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. Årsredovisningen är fastställd av styrelsen 2026-03-03.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm  
Org.nr 716416-6089

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsmed 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 för LCE 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.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner

beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

**August Andersson**  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Sören Carlsson**  
Förtroendevald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Hamnvakten i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Mats Ingvar Larsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 23:43:54



### Toni Parwén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 14:34:15



### Maria Moustakakis

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 11:58:24



### Per-Olov Skeppe

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 14:07:03



### Maria Berggren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 12:57:43



### Claes Kjellander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 16:28:36



### Titti Ringström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 11:34:56



### Eva Carolina Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 23:23:10



### Bengt Erik Ollén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 10:24:06



### Johan Södergren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 16:03:17



### Sören Carlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 10:20:52



### August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 13:13:39



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Hamnvakten i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Sören Carlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 10:28:09



### August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 13:13:10



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.