



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 2018-09-06.

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/ Exploateringskontoret	10 år	2031-01-01	1982
Hamnvakten 11	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-01-01	1982
Hamnvakten 12	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-03-01	1982
Pumpan 5	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-01-01	1982

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Bostadsrätterna. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
15	lokaler (hyresrätt)	5 746
30	förråd	216
388	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	35 947
348	garageplatser	8 561

Totalt 781 objekt50 470

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 Mjården GA:1	G:A	716418-4751	16582 / 391732	Mottagningsstation för sopor, Bottenventiler, Sopnedkastluckor, Transportluftventiler, Rens-och dagbrunnar mm

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Claes Kjellander	Ordförande	2007-05-09	
Bengt Erik Ollén	Ledamot	2017-07-19	
Per-Olov Skeppe	Ledamot	2017-07-19	
Titti Ringström	Ledamot	2017-07-19	
Mats Ingvar Larsson	Ledamot	2024-05-24	
Toni Parwén	Ledamot	2022-05-12	
Eva Carolina Andersson	Ledamot	2012-05-07	
Maria Moustakakis	Ledamot	2022-05-12	
Sheberon Eriksson	Ledamot	2023-03-21	2024-05-16
Ida Alm Pellbäck	Ledamot	2024-05-16	

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Claes Kjellander, Bengt Erik Ollén, Per-Olov Skeppe och Titti Ringström.

Revisorer har varit: Sören Carlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Bengt Eliasson (sammankallande), Anne Sehlin och Lennart Wiman, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25. På stämman deltog 77 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 8 % i juli 2024.

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 2024-06-20.

Under året har förhandling av följande hyresavtal för lokaler skett:

- Färgargårdstorget 1. Hyresgästen kommer att avflytta. Bygglov är tillfälligt, permanent bygglov kommer att sökas och sökande efter ny hyresgäst har påbörjats.
- Vintertullstorget 76. Lokalen är uthyrd till STC.
- Färgargårdstorget 46. Hyresgästen stänger verksamheten den 30/6 och avflyttar. Utredning pågår för ombilda lokalen till bostäder.
- Vintertullstorget 72 och garaget. HSB har avflyttat och sökande efter ny hyresgäst pågår.

Föreningen har en pågående tvist angående en ombyggd lägenhet. Tvisten är avgjord i tingsrätten och föreningen fick i allt väsentligt rätt. Domen är överklagad till hovrätten och förhandling är utsatt till i hösten 2025.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Gårdsrenovering och portaler
2022	Ombyggnation lokaler
2023	Låssystem
2023	OVK
2023	Laddplatser
2024	Takrenovering
2024	Installation IMD-el
2024	Styr- och övervakningssystem
2024	Byte ventiler tappvatten
2024	Ventilationsåtgärder
2024	Sopsugrenovering

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

Årtal	Åtgärd
2025	Ventilationsåtgärder
2025	Renovering av pelare i garaget
2025	Målning av fönster

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 548 och under året har det tillkommit 33 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 557.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	258	187	250	244	280
Skuldsättning, kr/kvm	1 670	1 670	1 734	1 615	1 615
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 947	1 947	2 031	1 892	1 892
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	164	159	159	153	134
Årsavgifter, kr/kvm	616	592	551	513	513
Årsavgifter/totala intäkter, %	44	46	47	45	48
Totala intäkter, kr/kvm	1 207	1 109	996	982	908
Nettoomsättning, tkr	48 947	45 098	42 027	41 394	38 224
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 442	-113	3 848	1 728	3 862
Soliditet, %	58	57	55	57	57

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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).

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.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	69 366 346	0	0	69 366 346
Upplåtelseavgifter, kr	4 941 555	0	0	4 941 555
Underhållsfond, kr	4 073 481	0	48 756	4 122 237
S:a bundet eget kapital, kr	78 381 382	0	48 756	78 430 138
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	33 782 399	-113 459	-48 756	33 620 184
Årets resultat, kr	-113 459	113 459	3 441 748	3 441 748
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	33 668 940	0	3 392 992	37 061 932
S:a eget kapital, kr	112 050 322	0	3 441 748	115 492 070

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 092 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 043 244 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	33 668 940
Årets resultat, kr	3 441 748
Reservation till underhållsfond, kr	-2 092 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 043 244
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	37 061 932

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	37 061 932
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	48 947 066	45 097 841
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 642 434	1 360 379
Summa Rörelseintäkter		50 589 500	46 458 220
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-34 925 075	-35 356 854
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 469 218	-2 931 558
Personalkostnader	Not 6	-475 352	-461 825
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 323 049	-5 062 730
Summa Rörelsekostnader		-44 192 693	-43 812 968
Rörelseresultat		6 396 807	2 645 252
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	191 595	24 360
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 146 653	-2 783 071
Summa Finansiella poster		-2 955 058	-2 758 711
Resultat efter finansiella poster		3 441 748	-113 459
Resultat före skatt		3 441 748	-113 459
Årets resultat		3 441 748	-113 459



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	Not 9	178 366 121	177 066 940
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	1 170 484	2 529 760
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		179 536 605	179 596 700
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Övriga långfristiga fordringar	Not 12	1 150 000	1 300 000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 150 500	1 300 500
Summa Anläggningstillgångar		180 687 105	180 897 200

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 832	1 028 588
Aktuell skattefordran		433 244	449 275
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	11 114 622	10 450 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	4 328 064	3 768 543
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		15 877 762	15 697 386
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 553 188	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 553 188	0
Summa Omsättningstillgångar		17 430 950	15 697 386
Summa Tillgångar		198 118 055	196 594 586

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	74 307 901	74 307 901
Fond för yttre underhåll	4 122 237	4 073 481
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	78 430 138	78 381 382

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	33 620 184	33 782 399
Årets resultat	3 441 748	-113 459
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	37 061 932	33 668 940

Summa Eget kapital	115 492 070	112 050 322
---------------------------	--------------------	--------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	26 000 000	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		26 000 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	44 000 000	70 000 000
Leverantörsskulder		4 711 068	4 139 160
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	329 322	1 099 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	7 585 594	9 306 102
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		56 625 985	84 544 264

Summa Skulder	82 625 985	84 544 264
----------------------	-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder	198 118 055	196 594 586
---------------------------------------	--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 6 396 807 2 645 252

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 5 323 049 5 062 730

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 5 323 049 5 062 730

Erhållen ränta 191 595 24 360

Erlagd ränta -3 263 242 -2 564 904

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

8 648 208 5 167 439

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 249 416 -1 618 572

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -1 801 690 -2 789 096

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -1 552 274 -4 407 668

Kassaflöde från den löpande verksamheten

7 095 933 759 771

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -5 262 953 -3 249 014

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar 150 000 241 729

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -5 112 953 -3 007 285

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 0 -3 000 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 0 -3 000 000

Årets kassaflöde

1 982 980 -5 247 514

Likvida medel vid årets början 10 017 841 15 265 355

Likvida medel vid årets slut 12 000 821 10 017 841

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Beskattnings

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 kr
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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	22 138 503	21 287 392
	Hyror lokaler	16 410 620	15 583 663
	Hyror garage och parkeringsplatser	8 184 659	7 698 904
	Hyror förbrukningsbaserad	434 661	295 817
	Hyror övrigt	860 293	120 255
	Övriga primära intäkter	2 274 297	1 925 569
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	50 303 033	46 911 600
	Avgiftsbortfall	0	-475 201
	Hysesbortfall	-1 355 967	-1 338 558
	<i>Summa</i>	-1 355 967	-1 813 759
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	48 947 066	45 097 841

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	319 121	379 507
	Övriga sekundära intäkter	1 323 313	980 872
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 642 434	1 360 379

Under övriga sekundära intäkter för 2024 ligger 566 069 kr som är återbetalning för samfällighetsavgift från sopsugssamfällighet i Hammarby pga beräkning av nya andelstal.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 965 294	-2 116 581
	Snö och halk-bekämpning	-633 648	-1 132 626
	Reparationer	-2 638 792	-4 797 781
	Planerat underhåll	-2 043 244	-2 888 652
	Försäkringsskador	-1 285 712	-856 257
	El	-1 479 560	-1 513 399
	Uppvärmning	-4 041 763	-4 104 249
	Vatten	-1 355 704	-1 063 080
	Sophämtning	-1 281 627	-1 103 337
	Fastighetsförsäkring	-624 459	-586 118
	Kabel-TV och bredband	-236 580	-239 780
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-2 830 170	-2 814 139
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 989 695	-1 872 950
	Tomträttsavgäld	-11 313 667	-10 136 233
	Övriga driftkostnader	-205 161	-131 673
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-34 925 075	-35 356 854

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-27 547	-24 398
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-280 816	-218 533
	Administrationskostnader	-2 678 931	-1 057 613
	Extern revision	-37 192	-33 651
	Konsultkostnader	-19 198	-173 501
	Medlemsavgifter	-75 287	-61 561
	Föreningsverksamhet	-61 846	-103 636
	Övriga förvaltningskostnader	-288 400	-1 258 665
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-3 469 218	-2 931 558
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-14 500	-14 075
	Övriga arvoden	-391 700	-380 249
	Sociala avgifter	-69 152	-67 501
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-475 352	-461 825
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 403	3 477
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	188 191	20 883
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	191 595	24 360
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 137 922	-2 781 705
	Övriga räntekostnader	-8 731	-1 366
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 146 653	-2 783 071

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	271 841 531	269 838 943
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 933 405	0
	Årets investeringar	6 622 229	7 935 993
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	284 397 165	277 774 936
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-100 707 996	-95 645 265
	Årets avskrivningar	-5 323 049	-5 062 730
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-106 031 044	-100 707 996
	<i>Utgående redovisat värde</i>	178 366 121	177 066 940
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	539 000 000	539 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	115 800 000	115 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 125 000 000	1 125 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	103 484 000	103 484 000
	<i>Summa</i>	1 883 284 000	1 883 284 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	222 396 000	222 396 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	222 396 000	222 396 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 529 760	7 216 739
	Omklassificering till byggnad	-1 359 276	-4 686 979
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 170 484	2 529 760
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga fordringar</i>		
	Ingående värde andra långfristiga fordringar	1 300 000	1 541 729
	Årets avgående fordringar	-150 000	-241 729
	<i>Summa Andra långfristiga fordringar</i>	1 150 000	1 300 000

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar 2024-12-31 2023-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	10 447 633	10 017 841
Övriga fordringar	666 990	433 139
<i>Summa Övriga fordringar</i>	11 114 622	10 450 980

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2024-12-31 2023-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 328 064	3 768 543
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	4 328 064	3 768 543

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,36%	2025-04-22	44 000 000	0
Nordea	2,58%	2026-11-18	26 000 000	0
			70 000 000	0

Långfristig del	26 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	44 000 000
Kortfristig del	44 000 000
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	3,07%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,36%	2025-04-22	44 000 000	0
Nordea	2,58%	2026-11-18	26 000 000	0
			70 000 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	44 000 000
Kortfristig del	44 000 000

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	240 222	240 222
	Momsskuld	0	785 507
	Övriga kortfristiga skulder	89 100	73 273
	<i>Summa Övriga skulder</i>	329 322	1 099 002
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	5 684 264	6 980 608
	Upplupna räntekostnader	375 539	492 128
	Övriga upplupna kostnader	1 525 791	1 833 366
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	7 585 594	9 306 102

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.

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 2024.

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 2024 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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 Hamnvaken i Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sören Carlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Hamnvakten i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAES KJELLANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 14:42:24



TONI PARWÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 17:31:23



MARIA MOUSTAKAKIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 21:04:55



PER-OLOV SKEPPE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 17:36:19



TITTI RINGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 11:34:37



IDA ALM PELLBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 17:08:14



EVA CAROLINA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 20:56:10



BENGT ERIK OLLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 13:43:20



MATS LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 17:34:54



SÖREN CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 08:48:17



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 13:51:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-12 kl. 10:14:46



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 13:49:45



HSB – där möjligheterna bor

Fritidskommitténs verksamhetsberättelse för 2024

Under verksamhetsåret 2024 har Fritidskommittén (nedan förkortad FK) haft följande ledamöter:

Lina-Beth Norrström

Nina Turunen Mörtzell

Ingrid Birgander

Fritidskommitténs syfte och uppdrag.

- Förvalta våra gemensamma fritidslokaler och verka för att det ska finnas bra samlingslokaler som speglar behovet av föreningens medlemmar med hänsyn tagen till 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.
- Fritidslokalerna är till för alla föreningens medlemmar. De är ett komplement till vårt boende, där aktiviteter som behöver mer utrymme kan utföras.

De lokaler FK är ansvariga för

- Festlokalen Fgt. 66,
- Studierum/Bibliotek Fgt. 66
- Bastu Fgt 66.
- Snickarverkstaden Fgt.62
- Textilverkstaden Fgt.70
- Aktivitetsrum Fgt.90

Hur vi arbetar i Fritidskommittén

Sedan 2022 har FK utformat sitt arbetssätt så att vi har ett möte på våren och ett på hösten där vi sätter en plan för kommande månader.

På våren planeras de åtgärder vi ser behov av under kommande månader samt Gårdsfesten. Under hösten planerar vi de åtgärder vi ser behov av under kommande månader samt Julfesten. Utöver detta har vi flera gånger i veckan samtal och mailkonversationer samt en WhatsApp grupp som rör våra olika ansvarområden.

Vi agerar mycket ad hoc på inkomna mail och samtal och kontaktar löpande de personer och funktioner som behövs för att åtgärda inkommande frågor från medlemmar. Detta arbetssätt ger oss en möjlighet att agera direkt på de önskemål och åtgärdsförfrågningar som inkommer från boende.

Våra lokaler och ansvar:

Bokningstider Vi eftersträvar alltid ett rättvist bokningssystem där målet är att det ska gå att boka i förväg, men samtidigt vill vi inte att enskilda medlemmar bokar upp för många tider i förväg och därigenom inte möjliggör för andra att boka.

- **Aktivitetsrummet:**

- Lokalen har hög bokningsgrad.
- Fortsatt stängs elen av vid 21 för att undvika att de som har sista bokningen på lokalen dröjer sig kvar. Sista bokningsbara tid är kl.20.00
- Löpande renoveringar har skett under året då lokalen tack vara hög bokningsgrad slits en del.
- Vi har även sett över städningen tillsammans med HSB städ och förtydligat vad som ska städas.

- **Snickarverkstaden:**

- Lokalen är bokningsbar de tider och perioder den inte behöver nyttjas av hantverkare för pågående renoveringar i fastigheten.

- **Festlokalen**

- Inköp av diverse köksutrustning sker löpande efter inventering av Fritidskommittén. Detta har under 2024 skett två gånger.
- Lokalens ytskikt målades om under sommaren.
- Lokalen har nyttjats på helger främst för barnkalas och olika former av fester för föreningens medlemmar. Under veckorna är lokalen ofta bokad av föreningsmedlemmar för olika typer av verksamheter och klubbar.

- **Biblioteket**

- Under året har en genomgång av hela biblioteket skett. Äldre böcker och dubletter har rensats ut, och en tydlig märkning av hyllorna efter kategorier ska göra det enkelt att både lämna in och låna böcker. Det finns numera även plats för barnböcker samt sällskapsspel.

- **Bastu** - inga stora förändringar har genomförts men löpande underhåll görs alltid utifrån anmälningar från medlemmar.

Gemensamma Aktiviteter:

- **Loppis** genomfördes den 18/5. I samband med detta fanns det även i Container uppsatt för att kunna slänga och rensa. Loppisen fick mycket goda lovord av föreningens medlemmar och det önskas att denna blir en återkommande aktivitet.
- **Gårdsfesten** genomfördes 7/9. Det blev mycket lyckat och välbesökt. Vi grillade, pysslade, gick tipspromenad och lyssnade på trubaduren Robin. Även Zilloman fanns på plats så att alla som önskade kunde få ansiktsmålning och ballongdjur. Vi grannar fick möjlighet att mötas och umgås. Utöver oss i FK var det flera medlemmar som ställde upp och hjälpte till vilket uppskattades stort.
- **Adventsfika/Julmingel** med pyssel då vi även visar föreningens gemensamma lokaler, genomfördes 8/12. Även det blev lyckat och välbesökt med många barnfamiljer och nya medlemmar på plats.

FK kan glatt konstatera att vi för varje år som går blir fler och fler på både Gårdsfest och Adventsfika – och det är så roligt!

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.