



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Hamnen i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hamnen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 769612-5785 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lissabon 6	2010-01-01	2010

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
99	garageplatser	1 872
3	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	62
8	extra förråd	23
104	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 086
Totalt 215 objekt		9 043

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 42 st 2 rok, 22 st 3 rok, 22 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Lissabon GA:1	G:A		1 / 2	Bärande konstruktioner

Totalt 1 objekt

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen LISSABON GA:1 för drift av bärande konstruktioner. Deltagande fastigheter är Lissabon 6 och Lissabon 8. Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift. För detta upplåts utrymme på ovannämnda fastigheter.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
------	------

Styrelsens sammansättning fram till 2024-05-15

Bo Fristedt, ordförande
Eva Lindh
Patrik Höglund von Treskow
Charlie Hagerman
Johanna Elisabeth Ljung Peacock
Simon Malmström

Interimstyrelse fram till stämma

Styrelsens sammansättning efter ordinarie stämma 2024-06-10

Mats Dahlin, ordförande
Ulla Andren
Björn Oxhammar
Mohsen Mirmoradi
Åsa von Schoting
Henrik Eskilsson

Tillträtt under 2025:

Zia Akbari, HSB-ledamot

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Dahlin, Björn Oxhammar, Åsa von Schoting, Henrik Eskilsson

Revisorer har varit: Josefine Norkvist med Gunn Franzén Ljung som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Klas Berthelsson (sammankallande), Cecilia Strömberg, Georg Norberg samt Jessica Ericstam, valda vid föreningsstämmen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 55 röstberättigade medlemmar, varav 8 genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 7%.

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.

Året har präglats av ambitionen att komma till rätta med föreningens problem med läckande toatankar, något som under flera år inneburit omfattande och kostsamma vattenskador. Till följd av dessa kom föreningens ekonomi i obalans med för höga kostnader och för låga intäkter samt ett eftersatt underhåll. När en interimistisk styrelse fick ta över 13 maj 2024, då hela styrelsen plötsligt avgick, hade föreningen ett kraftigt negativt kassaflöde och en alltför liten ekonomisk buffert.

En ny ordinarie styrelse valdes på årsstämman den 10 juni 2024. Uppgiften och uppdraget till styrelsen som beslutades på årsstämman var tydlig:

1. Ta kontroll över och ordna upp situationen med toatankarna.
2. Se till att få föreningens ekonomi i balans.
3. Utvärdera alla avtal och omförhandla där så är möjligt.
4. Se över möjligheten till ekonomisk kompensation från HSB.
5. Utvärdera medlemskapet i HSB.
6. Öka engagemanget bland föreningens medlemmar genom att återaktivera arbetsgrupperna och få fler att engagera sig i dessa.

Under andra halvåret 2024 har följande uppnåtts:

1. Förebyggande åtgärder för att undvika fler vattenskador har genomförts varvid 64 av 68 toatankar har åtgärdats med någon av de tre alternativa lösningar som framtagits för medlemmarna att välja mellan.
2. Vattentillförseln till kyl/frys som till följd av ålder och kvalitetsbrister blivit en risk för läckage har stängts av eller pluggats igen i nästan alla fyrarumslägenheter.
3. Avtalet med Handelsbanken om föreningens lån har omförhandlats.
4. Hyresavgifterna höjdes med 7% 1 januari 2024 och med 8% 1 januari 2025.
5. Alla avtal har setts över och följande beslut har tagits och genomförts:
 - Avtalet om fastighetsskötsel med HSB har hävts till följd av kontraktsbrott.
 - Tekniskt förvaltningsavtal med HSB har sagts upp.
 - Ny upphandling av teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har genomförts, varvid fem anbud utvärderats och nytt avtal tecknats med Björkenäs Fastighetsservice AB för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.
 - Bredbandsavtalet med Telenor har omförhandlats vilket resulterat i dubbel kapacitet och lägre kostnad.
 - Hantering av garage- och parkeringsplatser har omhändertagits av en nybildad garage-grupp. En ny prisstrategi för garage- och parkeringsplatser har tagits fram, kontrakten uppdaterats, och medlemmar samt hyresgäster har erbjudits att teckna nya avtal från 1 januari 2025, vilket de flesta gjort. HSB står nu enbart för kontrakts- och hyres-administration.
 - Avtalen för städning och trädgårdsskötsel har omförhandlats.
 - Nytt avtal om entrémattor har tecknats.
 - Diverse serviceavtal har avslutats och andra lösningar valts.
6. Fastighetsunderhåll som blivit eftersatt de senaste åren har kartlagts och såväl mindre som större reparationer har genomförts.
7. Stamspolning har gjorts i alla lägenheter
8. En ny underhållsplan version 1.0 har utarbetats då det av HSB tidigare utarbetade förslaget saknade

verklighetsförankring. Fastighetsunderhåll enligt plan bedöms vara i balans vid slutet av 2025.

9. Reklamation av tidigare förvaltning med begäran om ekonomisk kompensation har lämnats till HSB Stockholm.
10. Gästrummet har renoverats och uppgraderats. Även relax- och samlingsrum har fått viss uppfräschning.
11. Ökat deltagande av medlemmar vid två väl genomförda städdagar under året samt ett lyckat glöggmingel organiserat av trivselgruppen kan noteras.
12. Trädgårdsguppen har ordnat bra i trädgården både för sommar och vinter. Även välkomstgruppen är återgång med sitt arbete för att introducera nya medlemmar. Allt eftersom arbetet förlöpt har hemsidor uppdaterats och medlemmar har fått informationsbrev både digitalt och i fysiskt brevlådan.
13. Föreningens ekonomi är i slutet av 2024 åter i bättre balans. Buffertkontot är under återuppbyggnad mot målet på 1,5 MSEK vilket kommer att kunna uppnås under 2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Belysning: All allmän belysning utbytt mot LED-armaturer med rörelsesensorer etc.
2016	Uteplats: Etapp 1 i skapandet av en ny uteplats för samkväm; gasolgrill, möbler.
2017	Laddstationer: 12 st. laddstationer i garaget varav 6 st. fått bidrag från Klimatklivet.
2017	Cykelställ: 2-vånings cykelställ för 60 extra platser i cykelrummet.
2017	OVK: Bostäder, lokaler samt kontroll av rökluckor.
2017	Fjärrvärme: Reglerutrustningen för fjärrvärmen uppgraderad med syfte att effektivisera.
2017	Uteplats: Färdigställande av uteplatsen - Etapp 2
2019	VVS: Stampsplning
2019	VVS: Tryckstegringspump vatten utbytt
2019	Cykelställ: 2-vånings cykelställ för 60 extra platser i cykelrummet (totalt nu 175)
2020	Mark: Beskärning av buskar och träd.
2022	Energi: Energideklaration.
2022	Energi: Analys av energiförbrukningen med förslag till förbättringar inklusive åtgärdsplan.
2022	VVS: Installation av avgasare samt magnetfilter för värmesystemet.
2021	Laddstationer: 10 st. laddstationer (totalt nu 22 st.) med bidrag från Naturvårdsverket.
2020	Terrasser: Byte av trätrallar för marklägenheter samt vissa andra där det förekommer.
2023	Underhåll och energieffektivisering av tvättstugorna; byte till torkskåp med värmepump, torktumlare med värmepump, LED-belysning samt ommålning. Punkterna är inkluderade i underhållsplanen men något tidigarelagda.
2023	OVK
2023	Energioptimering av fjärrvärme via Stockholm Exergi; Installation av 30 lägenhetssensorer samt uppkoppling för övervakning och förbättrad styrning
2023	Installation av LED-armaturer i garage och miljörum, 63 st. Energiförbrukningen bedöms bli 1/3 av den tidigare.
2023	Reparation/underhåll av tätskikt mellan garagegolv och väggar/stolpar.

Under första kvartalet 2025 har följande aktiviteter initierats och/eller genomförts:

1. Nytt avtal har tecknats för trädgårdsskötsel med Björkenäs FMS AB.

2. Trivselgruppen har återaktiverats och har genomfört två Seniorfika träffar som rönt stor uppskattning.
3. Serviceavtal för hissar uppsagt och ny upphandling initierats.
4. Nya bastulavar har byggts och nytt bastu aggregat har ersatt det gamla som gått sönder. En ny roddmaskin har beställts till Relaxen.
5. Nya växtlådor har ersatt de gamla som var slut för trädgårdsplatsen och den ruttnande Pergolan har bytts ut.
6. Laddboxarna har uppgraderats till OCPP standarden och hyresgäster kan nu själv ta kontrollen över laddboxen via en App. Ett nytt lastbalanseringssystem har installerats som ger möjlighet att ladda när tillgänglig kapacitet finns alla tider på dygnet samt att fastighetens effektuttag nu utvärderas med hjälp av vår leverantör NewEl. Det rostiga nätgallret i garaget har tagits bort och ny anordning för placering av laddboxar satts upp.
7. Kartlagt och Initierat arbetet för att sanera svartmögelangrepp i garaget
8. Beställt och genomfört luftfilterbyte i alla lägenheter
9. Upphandling startat av servicepartner för inpasserings- och bokningssystem, porttelefoner och kamerasytem.
10. Utvärdering och upphandling av IMD för el till elbilsplatserna pågår.
11. Avtalen och hyrorna för extra förråd har omförhandlats
12. Analys av restaurangens ventilationssystem har gjorts och samtal förs om framtiden för restaurangen med hyresgästen av restaurangen.
13. Börjat se över våra möjligheter att sänka vår kostnad för fastighetsförsäkringen som ökat rejält pga alla vattenskador.
14. Medlemmar har startat en Facebook grupp " av medlemmar för medlemmar"
15. På alla terrasser har underhålls arbete utförts och på takterrasserna har ny plåtsättning påbörjats för att åtgärda eftersatt underhåll.
16. Vi ser över alternativ för hantering av uttjänta textilier enligt nya lagkrav.
17. Uppdaterat underhållsplanen då nya nödvändiga åtgärdsbehov noterats av vår nya fastighetsförvaltare.
18. Det är fortsatt stort fokus på att förbättra vår ekonomi med positivt resultat.

Under 2025 kommer styrelsen att fortsätta sitt arbete med fokus på besluten från årsstämman 2024 och rapportera löpande till medlemmarna om utvecklingen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 145 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 146.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	156	79	91	194	273
Skuldsättning, kr/kvm	1 945	1 937	1 937	2 008	2 008
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 962	1 962	1 962	2 032	2 032
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	261	234	217	175	148
Årsavgifter, kr/kvm	674	664	505	505	505
Årsavgifter/totala intäkter, %	61	56	58	59	60
Totala intäkter, kr/kvm	1 093	1 024	811	866	783
Nettoomsättning, tkr	7 029	6 707	6 111	6 063	5 923
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 229	-5 115	-2 468	-1 642	-1 131
Soliditet, %	97	96	97	96	96

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på kostnader för avskrivningar som ej är likviditetspåverkande.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften om 8%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	458 461 000	0	0	458 461 000
Underhållsfond, kr	11 349 353	0	125 165	11 474 518
S:a bundet eget kapital, kr	469 810 353	0	125 165	469 935 518
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-22 772 557	-5 115 499	-125 165	-28 013 221
Årets resultat, kr	-5 115 499	5 115 499	-4 228 780	-4 228 780
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-27 888 056	0	-4 353 945	-32 242 001
S:a eget kapital, kr	441 922 297	0	-4 228 780	437 693 517

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 492 000 kr samt ianspråktagande skett med 366 835 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	-27 888 056
Årets resultat, kr	-4 228 780
Reservation till underhållsfond, kr	-492 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	366 835
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-32 242 001

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-32 242 001

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	7 029 175	6 706 695
Övriga rörelseintäkter	Not 3	782 064	615 330
Summa Rörelseintäkter		7 811 239	7 322 025
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 684 806	-6 335 008
Övriga externa kostnader	Not 5	-563 107	-338 215
Personalkostnader	Not 6	-263 279	-261 308
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 980 571	-4 976 244
Summa Rörelsekostnader		-11 491 764	-11 910 774
Rörelseresultat		-3 680 525	-4 588 749
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	16 235	15 518
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-564 490	-542 268
Summa Finansiella poster		-548 255	-526 750
Resultat efter finansiella poster		-4 228 780	-5 115 499
Resultat före skatt		-4 228 780	-5 115 499
Årets resultat		-4 228 780	-5 115 499



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	449 866 586	454 781 889
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	672 639	737 907
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		450 539 225	455 519 796
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		450 539 725	455 520 296

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		44 349	4 533
Aktuell skattefordran		23 818	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 717 378	1 336 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	443 277	428 006
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 228 822	1 769 049
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		500 000	750 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	750 000
Summa Omsättningstillgångar		2 728 822	2 519 049
Summa Tillgångar		453 268 547	458 039 345

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	458 461 000	458 461 000
Fond för yttre underhåll	11 474 518	11 349 353
Summa Bundet eget kapital	469 935 518	469 810 353

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-28 013 221	-22 772 557
Årets resultat	-4 228 780	-5 115 499
Summa Ansamlad förlust	-32 242 001	-27 888 056

Summa Eget kapital

437 693 517 441 922 297

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 200 000	7 200 000
Summa Långfristiga skulder		7 200 000	7 200 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 700 000	6 700 000
Leverantörsskulder		280 245	828 602
Skatteskulder		0	53 903
Övriga kortfristiga skulder		223 455	275 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 171 330	1 058 692
Summa Kortfristiga skulder		8 375 029	8 917 048

Summa Skulder

15 575 029 16 117 048

Summa Eget kapital och skulder

453 268 547 458 039 345



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 680 525	-4 588 749
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 980 571	4 976 244
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 980 571	4 976 244
Erhållen ränta	14 584	13 975
Erlagd ränta	-564 932	-541 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	749 698	-139 905
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-162 514	-31 458
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-541 576	261 168
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-704 091	229 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten	45 607	89 805
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-346 100
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-346 100
Årets kassaflöde	45 607	-256 295
Likvida medel vid årets början	2 085 965	2 342 260
Likvida medel vid årets slut	2 131 572	2 085 965



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	816 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 ingår inte vid beräkning av nyckeltalen.

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).

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 406 577	4 118 714
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	444 268	583 819
	Hyror lokaler	212 268	199 284
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 858 579	1 716 326
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Hyror övrigt	68 800	63 600
	Övriga primära intäkter	139 818	146 144
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 130 310	6 827 887
	Avgiftsbortfall	0	-115 192
	Hyresbortfall	-101 135	-6 000
	<i>Summa</i>	-101 135	-121 192
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 029 175	6 706 695

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	768 407	407 241
	Övriga sekundära intäkter	13 657	208 089
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	782 064	615 330
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-633 700	-441 732
	Snö och halk-bekämpning	-92 099	-62 818
	Reparationer	-417 788	-582 888
	Planerat underhåll	-366 835	-704 859
	Försäkringsskador	-656 575	-1 485 961
	El	-611 412	-613 147
	Uppvärmning	-1 006 578	-883 782
	Vatten	-246 782	-176 028
	Sophämtning	-237 633	-237 815
	Fastighetsförsäkring	-248 969	-123 444
	Kabel-TV och bredband	-203 087	-204 948
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-513 524	-508 026
	Förvaltningsavtalskostnader	-396 376	-301 641
	Övriga driftkostnader	-53 449	-7 920
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 684 806	-6 335 008
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-36 443	-18 971
	Administrationskostnader	-168 518	-172 657
	Extern revision	-18 125	-14 063
	Konsultkostnader	-71 141	-26 125
	Medlemsavgifter	-37 080	-35 040
	Föreningsverksamhet	-124 555	-67 362
	Övriga förvaltningskostnader	-107 246	-3 998
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-563 107	-338 215
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Styrelsearvode	-208 000	-206 500
	Sociala avgifter	-55 279	-54 808
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-263 279	-261 308

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	493	557
	Ränteintäkter placeringar	14 715	14 764
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 027	197
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	16 235	15 518
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	-559 244	-540 536
	Övriga räntekostnader	-5 246	-1 732
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-564 490	-542 268
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	322 034 077	322 034 077
	Ingående anskaffningsvärde mark	164 541 076	164 541 076
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	486 575 153	486 575 153
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-31 793 264	-26 877 960
	Årets avskrivningar	-4 915 304	-4 915 304
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-36 708 567	-31 793 264
	<i>Utgående redovisat värde</i>	449 866 586	454 781 889
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	226 000 000	226 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 524 000	10 524 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	262 000 000	262 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	24 481 000	24 481 000
	<i>Summa</i>	523 005 000	523 005 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 622 000	28 622 000
	Varav i eget förvar	-13 622 000	-13 622 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	15 000 000	15 000 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	1 007 529	661 429
----------------------------	-----------	---------

Årets investeringar	0	346 100
---------------------	---	---------

Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	1 007 529	1 007 529
--	------------------	------------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-269 622	-208 682
------------------------	----------	----------

Årets avskrivningar	-65 268	-60 940
---------------------	---------	---------

Summa Ackumulerade avskrivningar	-334 890	-269 622
---	-----------------	-----------------

Utgående redovisat värde	672 639	737 907
---------------------------------	----------------	----------------

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 631 572	1 335 965
---------------------	-----------	-----------

Övriga fordringar	85 806	545
-------------------	--------	-----

Summa Övriga fordringar	1 717 378	1 336 510
--------------------------------	------------------	------------------

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	3 194	1 543
------------------------	-------	-------

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	440 083	426 464
---	---------	---------

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	443 277	428 006
---	----------------	----------------

Not 13	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>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Stadshypotek AB	2,99%	2025-06-27	6 700 000	0
-----------------	-------	------------	-----------	---

Stadshypotek AB	3,71%	2026-06-30	7 200 000	0
-----------------	-------	------------	-----------	---

13 900 000	0
-------------------	----------

Långfristig del	7 200 000
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	6 700 000
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	6 700 000
-----------------	-----------

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	3,36%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,99%	2025-06-27	6 700 000	0
Stadshypotek AB	3,71%	2026-06-30	7 200 000	0
			13 900 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 6 700 000

Kortfristig del 6 700 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter 633 934 580 356

Upplupna räntekostnader 2 227 2 669

Övriga upplupna kostnader 535 169 475 667

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 1 171 330 1 058 692

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 Hamnen i Stockholm, org.nr. 769612-5785

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hamnen i Stockholm för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Hamnen i Stockholm för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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

Josefine Norkvist
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MATS DAHLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 15:01:57



ULLA ANDRÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 18:04:53



HENRIK ESKILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 17:49:42



ÅSA VON SCHOTING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:29:22



MOHSEN MIRMORADI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 19:39:09



BJÖRN OXHAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 15:00:19



ZIA AKBARI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:45:48



JOSEFINE NORKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:05:28



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:42:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JOSEFINE NORKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:08:13



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:40:13



HSB – där möjligheterna bor

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.