



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Brf Hamnkaptenen i Stockholm



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Hamnkaptenen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-8200 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-16.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Hamnvakten 8	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2032-01-01	1983
Hamnvakten 9	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-07-01	1983

Totalt 2
objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	1 802
221	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	22 122
3	förråd	23
3	lägenheter (hyresrätt)	52
3	p-platser	0
Totalt 238 objekt		23 999

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 26 st 2 rok, 63 st 3 rok, 95 st 4 rok, 25 st 5 rok, 8 st 6 rok, 1 st 7 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Mjärden GA:1	G:A	716418-4751	16471 / 391732	Mottagningsstation för sopor, Bottenventiler, Sopnedkastluckor, Transportluftventiler, Rens-och dagbrunnar mm

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
David Samuelsson	Ordförande	2021-05-27	2025-05-27
Per Hjalmarö	Ordförande	2025-05-27	
Per Hjalmarö	Ledamot	2024-06-01	
Gunnar Valdemar Bergman	Ledamot	2017-07-19	
Elsie Nilsson	Ledamot	2018-10-02	
Hans Hulth	Ledamot	2013-06-10	
Hans Peter Söndergaard	Ledamot	2024-06-01	
Tomas Isberg	Ledamot	2017-03-01	
Britta Blaxhult	Ledamot	2021-05-27	
Shahla Safari	Ledamot	2024-06-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Britta Blaxhult, Tomas Isberg, Shahla Safari och Hans Peter Söndergaard.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Hulth, Tomas Isberg, Britta Blaxhult och Per Hjalmarö.

Revisorer har varit: Stefan Helmersson med Joakim Abrahamsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Johan af Klercker (sammankallande), Christina Vestlund, Lisa Ekeberg och Madeleine Harby Samuelsson valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar varav 1 via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 6% från 2025-01-01.

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.

Genomfört underhåll under de senaste åren:

Årtal	Åtgärd
2024	Mark - Geogrand markundersökning
2024	Trapphus - Belysning i trapphus
2024	Mark - förstudie gårdsupprustning
2023	Källare - ventilbyte vattenförsörjningen
2023	Lokaler - renovering av fritidslokal och bastu
2023	Trapphus vilplan - Grovstädning och golvvård
2022	Ventilationssystem - OVK
2022	Entréer - Cylinderbyte
2022	Energi - Solcellsutbyggnad etapp 2, 181,5 kWp
2021	Fastighet - Stamspolning, filmning av utvalda delar
2021	Låssystem - Digitalt bokningssystem för tvättstugor. Aktiverades i jan 2022
2020	Byggnad och mark - Stuprör och dagvatten
2020	Källare - Påbörjat utbyte av äldre ventiler i källaren för vatten
2020	Entréer - Utbyte låssystem, taggar till entréers mm. Avslutas 2021

Övriga väsentliga händelser

Tomträttsavgälden omregleras var tionde år. Nya tomträttsavtal från 2021/2022 med en inträppning på 5 år. Regleringen får fullt genomslag under 2026.

Avgäldsperiod	Total avgäld
2022	4 648 000
2023	5 126 000
2024	5 605 000
2025	6 084 000
2026	6 440 000

Ombyggnad av ventilationssystemet

Med anledning av anmärkningarna som framkommit på OVK (Obligatoriska Ventilationskontrollen) besiktningen, beslöt styrelsen att byta ut de sju ventilationsaggregaten som förser husen med ventilation.

I mars 2025 handlades ett antal konsultupp som fick i uppdrag att upprätta ett förfrågningsunderlag. Under maj bjöds sju entreprenörer in till att lämna anbud. Den 26 juni inkom sju anbud. Vid utvärderingen framkom att två var intressanta att ta upp förhandlingar med.

I slutet av oktober tecknade vi kontrakt med Franska Bukten. Projektbudget beräknas till ca 21 miljoner. Entreprenaden påbörjades i december och beräknas vara färdigställd efter sommaren 2026.

Uthyrning av den gamla föreskolelokalen

Det har varit en utdragen process med att hitta nya hyresgäster till den stora lokal som förskolan på A-gården lämnade för flera år sedan. Styrelsen har arbetat aktivt med frågan i en ganska iskall lokalmarknad. Steg för steg har lokalen fyllts på med flera olika verksamheter.

Nu har vi till sist, i början av 2026, ett signerat avtal för den sista fjärdedelen av ytan. Avtalet är förvisso villkorat med att hyresgästen får ett förväntat tillstånd, men vi har nu gott hopp om att frågan för den här gången skall vara löst ur föreningens perspektiv. Lokalen innebär en betydande inkomst för föreningen.

Föreningens elkostnader och bidrag från solcellsanläggningen

Solen fortsätter att skina över föreningens tak, under 2025 har solcellerna levererat ca 14 % av föreningens totala elförbrukning (lgh, lokaler och drift).

Pågående eller framtida underhåll:

Årtal	Åtgärd
2026	Ventilationsaggregat och styrsystem - utbyte
2025	Ventilationsaggregat och undercentral - utbyte
2024	Ventilationsaggregat, undercentral och styrsystem - förstudie inför utbyte
2023	Balkonger - besiktning för möjlig framtida åtgärd

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2025-09-04.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen

Hållbarhet**Ekonomi**

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 345 och under året har det tillkommit 12 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 342.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	140	118	132	264	168
Skuldsättning, kr/kvm	2 787	2 817	2 952	3 147	3 407
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 024	3 055	3 202	3 416	3 699
Räntekänslighet, %	3	4	4	5	6
Energikostnad, kr/kvm	211	195	178	141	141
Årsavgifter, kr/kvm	899	863	835	705	671
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	81	77	64	69
Totala intäkter, kr/kvm	1 052	987	934	959	856
Nettoomsättning, tkr	24 688	23 346	21 865	24 410	21 423
Resultat efter finansiella poster, tkr	-188	-459	122	3 650	1 132
Soliditet, %	39	38	38	37	33

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 499 383 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 140 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 6 % från 2026-01-01.

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	23 354 492	0	0	23 354 492
Underhållsfond, kr	19 152 796	0	1 133 178	20 285 974
S:a bundet eget kapital, kr	42 507 288	0	1 133 178	43 640 466
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 063 131	-459 447	-1 133 178	2 470 506
Årets resultat, kr	-459 447	459 447	-188 323	-188 323
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 603 684	0	-1 321 501	2 282 183
S:a eget kapital, kr	46 110 972	0	-188 323	45 922 649

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 386 000 kr samt ianspråktagande skett med 252 822 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	3 603 684
Årets resultat, kr	-188 323
Reservation till underhållsfond, kr	-1 386 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	252 822
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 282 183

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 282 183
-----------------------------	-----------

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



Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	24 687 913	23 345 724
Övriga rörelseintäkter	Not 3	568 083	331 645
Summa Rörelseintäkter		25 255 996	23 677 369
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-19 308 837	-19 083 310
Övriga externa kostnader	Not 5	-539 083	-641 612
Personalkostnader	Not 6	-457 200	-403 979
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 113 934	-1 853 060
Summa Rörelsekostnader		-23 419 054	-21 981 960
Rörelseresultat		1 836 942	1 695 408
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	30 154	63 519
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 055 418	-2 218 374
Summa Finansiella poster		-2 025 264	-2 154 855
Resultat efter finansiella poster		-188 323	-459 447
Resultat före skatt		-188 323	-459 447
Årets resultat		-188 323	-459 447



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	108 421 806	111 535 740
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	1 439 137	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		109 860 943	111 535 740
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		109 861 443	111 536 240
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 910	4 431
Aktuell skattefordran		17 634	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 818 958	6 315 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	2 315 924	2 405 680
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		8 178 427	8 725 502
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	9 182	9 154
<i>Summa Kassa och bank</i>		9 182	9 154
Summa Omsättningstillgångar		8 187 608	8 734 657
Summa Tillgångar		118 049 051	120 270 896

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 354 492	23 354 492
Fond för yttre underhåll		20 285 974	19 152 796
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		43 640 466	42 507 288
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 470 506	4 063 131
Årets resultat		-188 323	-459 447
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		2 282 184	3 603 684
Summa Eget kapital		45 922 650	46 110 972

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	29 027 660	31 500 160
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		29 027 660	31 500 160
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	37 863 750	36 078 750
Leverantörsskulder		889 249	2 658 170
Skatteskulder		0	146 753
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	273 222	249 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	4 072 521	3 526 284
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		43 098 742	42 659 764
Summa Skulder		72 126 402	74 159 924
Summa Eget kapital och skulder		118 049 051	120 270 896

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 836 942	1 695 408
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 113 934	1 853 060
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 113 934	1 853 060
Erhållen ränta	30 154	85 643
Erlagd ränta	-1 899 371	-2 278 271
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 081 658	1 355 840
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-80 205	-665 756
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 502 070	1 576 716
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 582 275	910 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 499 383	2 266 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 439 137	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 439 137	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-687 500	-3 250 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-687 500	-3 250 000
Årets kassaflöde	-627 253	-983 200
Likvida medel vid årets början	6 304 446	7 287 645
Likvida medel vid årets slut	5 677 192	6 304 446



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. Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår

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:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	64 299 517 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.

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad*	19 265 652	18 173 792
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	625 371	912 029
	Hyror bostäder	131 400	131 400
	Hyror lokaler	4 067 224	4 074 056
	Hyror garage och parkeringsplatser	7 320	29 280
	Hyror förbrukningsbaserad	112 741	119 307
	Hyror övrigt	43 406	15 156
	Övriga primära intäkter	573 321	582 612
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	24 826 435	24 037 632
	Hysesbortfall	-138 522	-691 908
	<i>Summa</i>	-138 522	-691 908
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	24 687 913	23 345 724

*I Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår värme, vatten, bredband och Kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	395 367	0
	Övriga sekundära intäkter*	172 716	331 645
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	568 083	331 645

* Ingår 109 069 kr i återbetalad moms för 2019 enligt omsättningsbaserad momsnyckel.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 638 628	-2 539 192
	Snö och halk-bekämpning	-281 956	-311 776
	Reparationer	-1 962 477	-1 663 085
	Planerat underhåll	-252 822	-1 448 881
	Försäkringsskador	-636 607	-526 711
	El	-1 682 563	-1 500 127
	Uppvärmning	-2 481 409	-2 365 284
	Vatten	-906 564	-812 890
	Sophämtning	-766 226	-692 394
	Fastighetsförsäkring	-414 465	-400 363
	Kabel-TV och bredband	-230 455	-231 422
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-936 176	-955 120
	Tomträttsavgäld	-6 083 500	-5 604 500
	Övriga driftkostnader	-34 988	-31 564
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-19 308 837	-19 083 310

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-55 718	-267 012
	Administrationskostnader	-121 479	-123 848
	Extern revision	-33 125	-31 046
	Konsultkostnader	-215 988	-81 714
	Medlemsavgifter	-44 020	-33 310
	Föreningsverksamhet	-26 691	-47 942
	Övriga förvaltningskostnader	-42 064	-56 741
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-539 083	-641 612

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-17 760	-17 640
	Övriga arvoden	-350 800	-308 700
	Sociala avgifter	-88 640	-77 639
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-457 200	-403 979

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	28 802	17 949
	Ränteintäkter placeringar	0	41 251
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 352	4 320
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	30 154	63 519
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 049 927	-2 190 735
	Övriga räntekostnader	-5 491	-27 639
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 055 418	-2 218 374
Not 9	Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	145 077 756	145 077 756
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	145 077 756	145 077 756
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-33 542 017	-31 688 957
	Årets avskrivningar	-3 113 934	-1 853 060
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-36 655 950	-33 542 017
	<i>Byggnader</i>	108 421 806	111 535 740
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	198 000 000	613 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	28 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	637 000 000	692 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	27 000 000	27 000 000
	<i>Summa</i>	890 000 000	1 364 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	120 178 000	120 178 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	120 178 000	120 178 000

Under 2025 har föreningen övergått till K3 regelverk som innebär högre avskrivningar mot K2 regelverk.

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	1 439 137	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 439 137	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 668 010	6 295 291
	Övriga fordringar	150 948	20 100
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 818 958	6 315 391
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 315 924	2 405 680
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	2 315 924	2 405 680
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	9 182	9 154
	<i>Summa Kassa och bank</i>	9 182	9 154

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,74%	2027-12-22	11 606 410	0
Swedbank	2,87%	2028-11-24	17 671 250	250 000
Swedbank	3,98%	2026-11-25	19 643 750	250 000
Swedbank	2,33%	2026-01-28	17 970 000	250 000
			66 891 410	750 000
Långfristig del			29 027 660	
Nästa års amortering av långfristig skuld			250 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			37 613 750	
Kortfristig del			37 863 750	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			750 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 000 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,03%	
Finns swap-avtal			Nej	

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,74%	2027-12-22	11 606 410	0
Swedbank	2,87%	2028-11-24	17 671 250	250 000
Swedbank	3,98%	2026-11-25	19 643 750	250 000
Swedbank	2,33%	2026-01-28	17 970 000	250 000
			66 891 410	750 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			250 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			37 613 750	
Kortfristig del			37 863 750	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	146 544	146 544
Momsskuld	5 399	-14 823
Källskatt	4 815	0
Övriga kortfristiga skulder	116 465	118 086
<i>Summa Övriga skulder</i>	273 222	249 807

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 277 256	2 037 104
	Upplupna räntekostnader	267 900	111 853
	Övriga upplupna kostnader	1 527 365	1 377 327
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 072 521	3 526 284

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. Årsredovisningen är fastställd av styrelsen 2026-04-01.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptelen i Stockholm

Org.nr 702002-8200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptelen i Stockholm för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

August Andersson

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Helmersson

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

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

Per Hjalmarö

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 13:17:36



Hans Peter Söndergaard

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 21:39:51



Elsie Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 09:12:50



Gunnar Valdemar Bergman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 13:07:54



Shahla Safari

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 09:56:27



Tomas Isberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 20:11:19



Hans Hulth

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 16:26:12



Britta Blaxhult

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-04 kl. 13:47:05



Stefan Helmersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 14:11:40



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 17:01:31



Revisionsberättelse 2025

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

Stefan Helmersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 14:09:56



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 17:01:02



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.