



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 187 kr/kvm	 Investeringsbehov 142 kr/kvm	 Skuldsättning 1 670 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 159 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 592 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Hamnvakten i Stockholm

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
187 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Årets sparande är lågt till måttligt beroende på högre löpande kostnader än beräknat. Styrelsens målsättning är ett sparande på 250 kr/kvm.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
142 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningens hus är i gott skick. De underhåll och investeringar som planeras fram till år 2031 ger ett investeringsbehov om 142 kr/kvm och år.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 670 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningens skuldsättning är låg. Styrelsens målsättning är att fortsätta amortera på lånen.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningens räntekänslighet är låg.

NYCKELTAL



Energikostnad
159 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens har tecknat avtal med HSB Energigrupp i Värmland. Vi kommer aktivt arbeta för att reducera energiförbrukningen.

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen deltar aktivt i tomträttsupppeget och arbetar med att bearbeta Stockholms stad för en förändring av tomträttssystemet.

NYCKELTAL



Årsavgift
592 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Föreningens avgifter höjdes med 5% den 1 januari 2023.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hamnvakten i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-6089 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-10. Nya stadgar har beslutats på föreningsstämma och kommer att registreras hos Bolagsverket under 2024.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

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

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i 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. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
347	garageplatser	8561
14	lokaler (hyresrätt)	5818
388	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	35947
1	p-platser	0
Totalt 750 objekt		50326

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

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Mjärden GA:1	G:A	716418-4751	17,5%	Mottagningsstation för sopor, Bottenventiler, Sopnedkastluckor, Transportluftventiler, Rens-och dagbrunnar mm

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Claes Kjellander	Ordförande	2007-05-09	
Bengt Erik Ollén	Ledamot	2017-07-19	
Per-Olov Skeppe	Ledamot	2017-07-19	
Titti Ringström	Ledamot	2017-07-19	
Toni Parwén	Ledamot	2022-05-12	
Eva Carolina Andersson	Ledamot	2012-05-07	
Maria Moustakakis	Ledamot	2022-05-12	
Sheberon Eriksson	Ledamot	2023-03-21	
Ida Alm Pellbäck	Ledamot	2018-09-06	2023-03-21

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

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten, inklusive konstituerande styrelseprotokoll, årsstämmoprotokoll samt extra stämmoprotokoll .

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-20. På stämman deltog 73 st. röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-10-12, gällande antagande av nya stadgar samt IMD (Individuell mätning debitering) av hushållsel. 90 st. medlemmar deltog.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5 % i januari 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-24.

Under året har förhandling av följande hyresavtal för lokaler skett:

Färggårdstorget 1, ny hyresgäst. Evakueringslokal för Innovitaskolan/Pysslingen under pågående tunnelbanebygge.

Vintertullstorget 76, Fitness24Seven, avtalet upphör per 31/12-24. Arbete med att hitta ny hyresgäst pågår.

Färggårdstorget 4, Stadsdelsförvaltningen, avtalet upphör per 30/9-24. Arbete med att hitta ny hyresgäst pågår.

De senaste åren ar följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Renovering av lokal för extern hyresgäst FGT 3
2022	Ombyggnad av lokal för extern hyresgäst FGT 58, ventilation mm
2022	Renovering portaler samt nya cykelställ på gårdarna
2022	LED-belysning tvättstugor
2022	Påbörjad ventilationsombyggnad Pumpan
2022	OVK samt påbörjad injustering
2022	Tilläggs isolerat ventilationskanaler på två vindar
2022	Påbörjar renovering av återvinningsrum
2023	Påbörjat digitalisering av undercentraler och ventilationsaggregat
2023	Ventilation Pumpan, nytt värmebatteri
2023	Utbyggnad av elbilsaddning i garaget med 63 platser
2023	Ombyggnad av lokal på Färggårdstorget 1, ny förskola
2023	Målning lägenhetsdörrar och burspråk, FGT 10-12
2023	Ventilbyte vatten i källare och kulvert, Västangård
2023	Målning del av fasader på Sunnangård. Isolering och målning av grundsocklar
2023	Påbörjat renovering/målning av yttertak
2023	Målning av återvinningsrum
2023	Påbörjat byte av ventilationsanläggning förskolan Kanalen

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

Årtal	Ändamål
2024	Utbyte av avstängningsventiler för vatten, att pågå under 2 år
2024	Energibesparande åtgärder. Digitalisering av undercentraler, ventilation och andra installationer
2024	Puts och målningsarbeten av fasader på innergårdar, att pågå under 2 år
2024	Takrenovering fortsättning
2024	Garage hålkärl
2024	Renovering lokal FGT 4
2024	Renovering sopsug, samfällighet
2024	Nödtelefoner hissar
2025	LED-belysning infotavlor i entréer
2025	Målning av fönster
2025	Renovering av gemensamma lokaler
2025	Ventilationsåtgärder tvättstugor
2025	Målning av smidesräcken
2025	Målning av garage
2025	Renovering av tak garaget Pumpan
2025	Markarbeten, gångar och uteplats vid tvättstuga

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 548 och under året har det tillkommit 19 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 548.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	187	250	244	280	269
Skuldsättning, kr/kvm	1 670	1 734	1 615	1 615	1 615
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 947	2 031	1 892	1 892	1 892
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	159	159	153	134	143
Årsavgifter, kr/kvm	592	551	513	513	513
Årsavgifter/totala intäkter, %	46	47	45	48	50
Totala intäkter, kr/kvm	1 109	996	982	908	873
Nettoomsättning, tkr	45 098	42 027	41 394	38 224	36 756
Resultat efter finansiella poster, tkr	-113	3 848	1 728	3 862	568
Soliditet, %	57	55	57	57	57

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

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

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Förlusten förklaras av kraftigt ökade kostnader under sista kvartalet 2023. För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet, har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter med 8% från juli 2024.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	69 366 346	0	0	69 366 346
Upplåtelseavgifter, kr	4 941 555	0	0	4 941 555
Underhållsfond, kr	4 870 133	0	-796 652	4 073 481
S:a bundet eget kapital, kr	79 178 034	0	-796 652	78 381 382
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	29 137 447	3 848 299	796 652	33 782 399
Årets resultat, kr	3 848 299	-3 848 299	-113 459	-113 459
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	32 985 746	0	683 193	33 668 940
S:a eget kapital, kr	112 163 780	0	-113 459	112 050 322

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 092 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 888 652 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	32 985 747
Årets resultat, kr	-113 459
Reservation till underhållsfond, kr	-2 092 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 888 652
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	33 668 940

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	33 668 940
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	45 097 841	41 123 854
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 360 379	903 201
Summa Rörelseintäkter		46 458 220	42 027 055
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-35 356 854	-30 749 197
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 931 558	-1 905 380
Personalkostnader	Not 6	-461 825	-380 096
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 062 730	-4 405 986
Summa Rörelsekostnader		-43 812 968	-37 440 658
Rörelseresultat		2 645 252	4 586 397
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	24 360	10 560
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 783 071	-748 658
Summa Finansiella poster		-2 758 711	-738 098
Resultat efter finansiella poster		-113 459	3 848 299
Resultat före skatt		-113 459	3 848 299
Årets resultat		-113 459	3 848 299

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt	Not 9	177 066 940	174 193 677
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	2 529 760	7 216 739
Summa Materiella anläggningstillgångar		179 596 700	181 410 417

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Övriga långfristiga fordringar	Not 12	1 300 000	1 541 729
Summa Finansiella anläggningstillgångar		1 300 500	1 542 229

Summa Anläggningstillgångar

180 897 200 **182 952 646**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 028 588	0
Aktuell skattefordran		449 275	476 645
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	10 450 980	15 688 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	3 768 543	3 244 348
Summa Kortfristiga fordringar		15 697 386	19 409 094

Summa Omsättningstillgångar

15 697 386 **19 409 094**

Summa Tillgångar

196 594 586 **202 361 740**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	74 307 901	74 307 901
Fond för yttre underhåll	4 073 481	4 870 133
Summa Bundet eget kapital	78 381 382	79 178 034

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	33 782 399	29 137 447
Årets resultat	-113 459	3 848 299
Summa Fritt eget kapital	33 668 940	32 985 747

Summa Eget kapital**112 050 322** **112 163 781**

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	70 000 000	73 000 000
Leverantörsskulder		4 139 160	5 229 319
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 099 002	2 715 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	9 306 102	9 253 197
Summa Kortfristiga skulder		84 544 264	90 197 959

Summa Skulder**84 544 264** **90 197 959****Summa Eget kapital och skulder****196 594 586** **202 361 740**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	2 645 252	4 586 397
-----------------	-----------	-----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	5 062 730	4 405 986
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	5 062 730	4 405 986
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	24 360	10 560
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-2 564 904	-497 116
--------------	------------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	5 167 439	8 505 827
--	------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 618 572	-54 837
--	------------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 789 096	2 830 622
---	------------	-----------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

	-4 407 668	2 775 785
--	-------------------	------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	759 771	11 281 612
--	----------------	-------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 249 014	-7 945 601
---	------------	------------

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	241 729	-1 350 004
--	---------	------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 007 285	-9 295 605
---	-------------------	-------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 000 000	5 000 000
--	------------	-----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 000 000	5 000 000
--	-------------------	------------------

Årets kassaflöde

	-5 247 514	6 986 006
--	-------------------	------------------

Likvida medel vid årets början	15 265 355	8 279 348
---------------------------------------	-------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	10 017 841	15 265 355
-------------------------------------	-------------------	-------------------

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 81 355 331 kr

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.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	21 287 392	19 806 717
	Hyror lokaler	15 583 663	13 324 868
	Hyror garage och parkeringsplatser	7 698 904	6 977 881
	Hyror förbrukningsbaserad	295 817	208 661
	Hyror övrigt	120 255	128 733
	Övriga primära intäkter	1 925 569	1 887 196
	Summa Bruttoomsättning	46 911 600	42 334 056
	Avgiftsbortfall	-475 201	-109 096
	Hysesbortfall	-1 338 558	-1 101 106
	Summa	-1 813 759	-1 210 202
	Summa Nettoomsättning	45 097 841	41 123 854
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	379 507	307 013
	Övriga sekundära intäkter	980 872	596 188
	Summa Övriga rörelseintäkter	1 360 379	903 201
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 116 581	-1 970 525
	Snö och halk-bekämpning	-1 132 626	-692 836
	Reparationer	-4 797 781	-3 819 376
	Planerat underhåll	-2 888 652	-2 250 867
	Försäkringsskador	-856 257	-135 336
	EI	-1 513 399	-2 119 675
	Uppvärmning	-4 104 249	-3 770 801
	Vatten	-1 063 080	-926 342
	Sophämtning	-1 103 337	-1 008 216
	Fastighetsförsäkring	-586 118	-597 641
	Kabel-TV och bredband	-239 780	-227 652
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-2 814 139	-1 906 979
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 872 950	-1 790 023
	Tomträttsavgäld	-10 136 233	-9 422 267
	Övriga driftkostnader	-131 673	-110 660
	Summa Driftskostnader	-35 356 854	-30 749 197

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-24 398	-30 409
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-218 533	-222 104
	Administrationskostnader	-1 057 613	-1 076 771
	Extern revision	-33 651	-30 750
	Konsultkostnader	-173 501	-71 378
	Medlemsavgifter	-61 561	-60 488
	Föreningsverksamhet	-103 636	-110 003
	Övriga förvaltningskostnader	-1 258 665	-303 477
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-2 931 558	-1 905 380
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-14 075	-14 075
	Övriga arvoden	-380 249	-373 425
	Sociala avgifter	-67 501	7 404
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-461 825	-380 096
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 477	4 892
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	156
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	20 883	5 512
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	24 360	10 560
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 781 705	-761 255
	Övriga räntekostnader	-1 366	12 597
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 783 071	-748 658

Not 9	Byggnader och tomträtt	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	269 838 943	266 115 969
	Årets investeringar	7 935 993	3 722 974
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	277 774 936	269 838 943
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-95 645 265	-91 239 280
	Årets avskrivningar	-5 062 730	-4 405 986
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-100 707 996	-95 645 265
	Byggnader och tomträtt	177 066 940	174 193 677
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	539 000 000	539 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	115 800 000	115 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 125 000 000	1 125 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	103 484 000	103 484 000
	Summa	1 883 284 000	1 883 284 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	222 396 000	222 396 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	222 396 000	222 396 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	7 216 739	2 994 112
	Årets investeringar	3 249 014	7 945 601
	Omklassificering till byggnad	-7 935 993	-3 722 974
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2 529 760	7 216 739
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 12	Övriga långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga fordringar</i>		
	Ingående värde andra långfristiga fordringar	1 541 729	191 725
	Årets tillkommande fordringar	0	1 350 004
	Årets avgående fordringar	-241 729	0
	Summa Andra långfristiga fordringar	1 300 000	1 541 729

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	10 017 841	15 265 355		
	Övriga fordringar	433 139	422 746		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	10 450 980	15 688 101		
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 768 543	3 244 348		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	3 768 543	3 244 348		
Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea	4,52%	2024-11-20	18 000 000	0
	Nordea	4,51%	2024-11-18	18 000 000	0
	Nordea	4,47%	2024-04-22	34 000 000	0
				70 000 000	0
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			70 000 000	
	Kortfristig del			0	
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Depositioner	240 222	240 222		
	Momsskuld	785 507	44 927		
	Övriga kortfristiga skulder	73 273	2 430 294		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 099 002	2 715 443		
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	6 980 608	6 200 054		
	Upplupna räntekostnader	492 128	273 961		
	Övriga upplupna kostnader	1 833 366	2 779 182		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	9 306 102	9 253 197		

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Hamnvakten i Stockholm, org.nr. 716416-6089

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Hamnvakten i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Hamnvakten i Stockholm för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sören Carlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Hamnvakten i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAES KJELLANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 17:18:29



TONI PARWÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 19:11:22



MARIA MOUSTAKAKIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 10:57:43



PER-OLOV SKEPPE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 22:01:07



TITTI RINGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 19:41:56



SHEBERON ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 10:06:42



EVA CAROLINA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 06:26:12



BENGT ERIK OLLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 11:16:38



SÖREN CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 23:23:38



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:55:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Hamnvakten i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SÖREN CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 23:24:39



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:54:50



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 stadgama 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

Stadgama 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.