



Org Nr. 769612-5785

# Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

Org.nr: 769612-5785

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2018-01-01 - 2018-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Lissabon 6 i Stockholm kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	104	7 086
Hysesrätter	0	0
Lokaler	1	65
Parkeringar och garageplatser	102	0

Föreningens fastighet är byggd 2010 värdeår 2010

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört och planerat underhåll

Föreningen har för 2018 enbart haft mindre löpande underhållsarbeten i form av byte av växter i rabatter samt vissa förbättringsmålningar.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Avloppssystem	Stamspolning enligt plan
2021	Trapphus	Eventuell ommålning
2021	Ventilationssystem	Rengöring
2027	Målning	Gemensamma ytor inomhus
2027	Hissar	Preventivt underhåll

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Belysning	All allmän belysning utbytt mot LED-armaturer; utomhus, trapphus etc
2016	Uteplats	Etapp 1 i skapandet av en ny uteplats för samkväm
2017	Laddstationer	12 laddstationer i garaget, varav 6 st. har fått bidrag via Klimatklivet
2017	Cykelställ	2-vånings cykelställ för 60 extra platser i cykelrummet
2017	OVK	OVK för fastigheten/bostäder, lokaler samt kontroll av rökgasluckor
2017	Fjärrvärme	Uppgradering av reglerutrustningen för fjärrvärmen med syfte att spara energi/kostnader
2017	Uteplats	Färdigställande av uteplats inklusive gasolgrill

#### Övriga väsentliga händelser

Under tidigare år har föreningen haft 5 st. vattenskador (av 127 st.) på grund av läckage från de inbyggda vattentankarna till toaletterna. Efter en fullständig genomgång i ett av husen är bedömningen att dessa skador inte kan ses som systematiska.

02



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

---

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29. Vid stämman deltog 31 medlemmar varav 26 var röstberättigade.

Förutom de stadgeenliga punkterna beslutade stämman även för andra gången att fastställa förslaget att införa version 5 av HSB:s normalstadgar.

Föreningen höll en extra stämma 2018-03-20 då den första omröstningen om de nya stadgarna hölls. Vid stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar, ingen företräd med fullmakt. Inga övriga deltog.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anders Bratt	Ledamot
Bo Fristedt	Ledamot
Frans Lundqvist	Ledamot
Gunn Franzén Ljung	Ledamot
Gunnar Carré	Ledamot
Linn Marianne Kvilling	HSB-ledamot (Avgick hösten 2018)
Maite Barbero Gomez	Ledamot
Marcus Nordenborg	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gunn Franzén Ljung, Maite Barbero och Marcus Nordenborg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har under perioden från föregående stämma varit Bo Fristedt, Gunn FranzénLjung, Frans Lundkvist samt Marcus Nordenborg. Två personer av dessa i förening krävs för att teckna firman. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Josefine Norkvist	Föreningsvald ordinarie
Marcus Karlsson	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Bo Fristedt.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Helena Sarap som ordförande samt Jan Gustavson och Thomas Piltz.

### Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-10-24.

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.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 146 (139) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 10 (11) överlåtelser skett.

02



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparen väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	506	505	505	505	505
Totala Intäkter kr/kvm	836	812	837	794	785
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	280	280	296	190	213
Belåning, kr/kvm	2 441	2 729	3 003	3 206	3 649
Räntekänslighet	5%	5%	6%	6%	7%
Drift och underhåll kr/kvm	493	485	482	434	419
Energikostnader kr/kvm	182	181	148	138	147

#### Förklaring av nyckeltal

##### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

##### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

##### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

##### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

##### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

##### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

##### Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

02



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 980	5 808	5 987	5 681	5 612
Resultat efter finansiella poster	-1 057	-1 090	-927	-1 398	-1 311
Soliditet	96%	95%	95%	95%	94%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	5 979 608
Rörelsekostnader	- 6 961 778
Finansiella poster	- 74 955
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 057 125</b>

Planerat underhåll	+ 293 794
Avskrivningar	+ 2 765 381
<b>Årets sparande</b>	<b>2 002 049</b>

**Årets sparande per kvm total yta 280**

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	458 461 000	0	4 102 206	-7 133 911	-1 089 594
Reservering till fond 2018			1 387 000	-1 387 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-293 793	293 793	
Balanserad i ny räkning				-1 089 594	1 089 594
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-1 057 125
Belopp vid årets slut	458 461 000	0	5 195 413	-9 316 711	-1 057 125

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-8 223 504
Årets resultat	-1 057 125
Reservering till underhållsfond	-1 387 000
Ianspråktagande av underhållsfond	293 793
Summa till stämmans förfogande	<b>-10 373 836</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-10 373 836</b>
-------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

07

**HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm**

		<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 979 608	5 807 851
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 816 825	-3 696 348
Övriga externa kostnader	Not 3	-159 843	-97 433
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-219 729	-182 658
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 765 381	-2 859 008
Summa rörelsekostnader		-6 961 778	-6 835 447
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-982 170</b>	<b>-1 027 597</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 051	1 329
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-76 006	-63 326
Summa finansiella poster		-74 955	-61 997
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 057 125</b>	<b>-1 089 594</b>

02

**HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm****Balansräkning** **2018-12-31** **2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	470 627 552	473 383 036
Inventarier och maskiner	Not 8	55 462	22 409
		<u>470 683 014</u>	<u>473 405 445</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 470 683 514 473 405 945

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 300	4 755
Övriga fordringar	Not 10	2 059 560	2 411 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	179 539	45 921
		<u>2 240 399</u>	<u>2 462 607</u>

Summa omsättningstillgångar 2 240 399 2 462 607

**Summa tillgångar**

**472 923 913** **475 868 552**

02

**HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	458 461 000	458 461 000
Yttre underhållsfond	5 195 413	4 102 206
	<u>463 656 413</u>	<u>462 563 206</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-9 316 711	-7 133 911
Årets resultat	-1 057 125	-1 089 594
	<u>-10 373 836</u>	<u>-8 223 504</u>
Summa eget kapital	<u>453 282 577</u>	<u>454 339 702</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 16 900 000	18 954 000
	<u>16 900 000</u>	<u>18 954 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 554 000	560 000
Leverantörsskulder	418 236	55 918
Skatteskulder	574 664	571 076
Övriga skulder	Not 14 183 705	191 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 1 010 731	1 196 129
	<u>2 741 337</u>	<u>2 574 850</u>
Summa skulder	<u>19 641 337</u>	<u>21 528 850</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>472 923 913</u></b>	<b><u>475 868 552</u></b>

02



**HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 057 125	-1 089 594
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 765 381	2 859 008
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 708 256	1 769 414
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	109 842	143 308
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	172 487	-132 731
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 990 584	1 779 992
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-181 645
Investeringar i maskiner/inventarier	-42 950	-28 011
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-42 950	-209 656
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 060 000	-1 960 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 060 000	-1 960 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-112 366</b>	<b>-389 664</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 171 592</b>	<b>2 561 256</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 059 226</b>	<b>2 171 592</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

07



## HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.  
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,8% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

07



## HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 587 935	3 581 503
Årsavgifter el	350 457	274 465
Hyror	2 036 764	1 929 815
Övriga intäkter	36 247	45 776
Bruttoomsättning	<u>6 011 403</u>	<u>5 831 559</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-31 700	-20 175
Hyresförluster	-95	-3 533
	<b>5 979 608</b>	<b>5 807 851</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	429 873	350 957
Reparationer	415 441	600 331
El	696 915	621 212
Uppvärmning	824 703	841 881
Vatten	156 732	128 516
Sophämtning	141 427	132 597
Fastighetsförsäkring	79 534	79 534
Kabel-TV och bredband	214 091	201 332
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	287 904	286 760
Förvaltningsarvoden	233 215	205 676
Övriga driftkostnader	43 196	16 770
Planerat underhåll	293 794	230 782
	<b>3 816 825</b>	<b>3 696 348</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	8 213	8 027
Förbrukningsinventarier och varuinköp	39 165	23 574
Administrationskostnader	82 195	39 667
Extern revision	10 830	6 725
Medlemsavgifter	19 440	19 440
	<b>159 843</b>	<b>97 433</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	147 000	111 750
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	20 900	21 550
Sociala avgifter	45 829	43 358
	<b>219 729</b>	<b>182 658</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	949	907
Övriga ränteintäkter	102	422
	<b>1 051</b>	<b>1 329</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	73 486	60 739
Övriga räntekostnader	2 520	2 587
	<b>76 006</b>	<b>63 326</b>

02



## HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>	
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	321 932 327	321 750 682
Ingående anskaffningsvärde mark	164 541 076	164 541 076
Årets investeringar	0	181 645
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>486 473 403</b>	<b>486 473 403</b>
Ingående avskrivningar	-13 090 367	-10 236 961
Årets avskrivningar	-2 755 484	-2 853 406
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 845 851</b>	<b>-13 090 367</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>470 627 552</b>	<b>473 383 036</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	155 000 000	155 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 767 000	8 767 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	131 000 000	131 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	13 071 000	13 071 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>307 838 000</b>	<b>307 838 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>Inventarier och maskiner</b>	
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	88 812	60 801
Årets investeringar	42 950	28 011
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>131 762</b>	<b>88 812</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-66 403	-60 801
Årets avskrivningar	-9 897	-5 602
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-76 300</b>	<b>-66 403</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>55 462</b>	<b>22 409</b>
<b>Not 9</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500

02

**HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	334	235 579
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 059 226	2 171 592
Övriga fordringar	0	4 760
	<b>2 059 560</b>	<b>2 411 931</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	179 539	45 921
	<b>179 539</b>	<b>45 921</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2850454337	0,42%	2019-03-28	7 200 000	0
Swedbank	2850454790	0,42%	2019-03-28	7 200 000	0
Swedbank	2850454824	0,45%	2019-03-28	2 500 000	0
Swedbank	2850454840	0,42%	2019-03-28	554 000	554 000
				<b>17 454 000</b>	<b>554 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 16 900 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 14 684 000

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 28 622 000 28 622 000

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	554 000	560 000
	<b>554 000</b>	<b>560 000</b>

**Not 14 Övriga skulder**

Depositioner	130 254	130 254
Momsskuld	50 951	55 040
Inre fond	0	0
Källskatt	2 500	0
Övriga kortfristiga skulder	0	6 432
	<b>183 705</b>	<b>191 726</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	916	0
Förutbetalda hyror och avgifter	571 634	530 874
Övriga upplupna kostnader	438 181	665 255
	<b>1 010 731</b>	<b>1 196 129</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

07




**HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm**

**Noter**

**2018-12-31**

**2017-12-31**

Stockholm, den 2019-02-20


  
Anders Bratt

  
Bo Fristedt

  
Frans Lundqvist

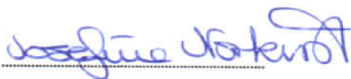
  
Gunn Franzén Ljung

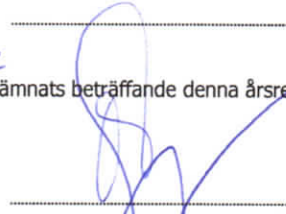
  
Gunnar Carré

  
Maite Barbero Gomez

  
Marcus Nordenborg

Vår revisionsberättelse har 2019-02-27 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Josefine Vörtenrot



**Lena Zozulyak**

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hamnen i Stockholm, org.nr. 769612-5785

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hamnen i Stockholm för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisoremas 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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.

02

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hamnen i Stockholm för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse 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 27/02 2019

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Josefine Norkvist  
Av föreningen vald revisor