



Org Nr: 769612-5785

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

Org.nr: 769612-5785

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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
Lokaler	1	65
Parkeringar och garageplatser	102	-
Därav laddplatser	12	

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 planerat underhåll

Föreningen har under året följt underhållsplanen där stamspolningen av fastigheten tillsammans med byte av tryckstegringspumpen för dricksvattnet varit huvudpunkterna.

Pågående eller framtida underhåll

I enlighet med den aktuella underhållsplanen har föreningen inga större underhållsaktiviteter under de närmaste tio åren. Det genomsnittliga årliga periodiska underhållet under denna period är cirka 650 KSEK per år eller 0,2% av fastighetens bruttovärde exklusive den ägda marken. De första större planerade underhållsaktiviteterna bedöms ske 2039 och avser avser tak-, fönster- och hissrenovering.

Föreningens relaxrum har under året fått ett nytt bastuaggregat med högre effekt samt en crosstrainer.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Belysning	All allmän belysning utbytt mot LED-armaturer; utomhus, trapphus etc
2016	Uteplats	Ettap 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
2019	VVS	Stamspolning enligt plan
2019	VVS	Tryckstegringspump vatten

Investeringar

Föreningen har under året genomfört två större investeringar i form av grindar till samtliga passager till den gemensamma gården samt ytterligare utökad kapacitet i föreningens cykelförråd. Den totala kapaciteten bedöms nu till drygt 150 cyklar i låst utrymme inomhus.

07



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

Övriga väsentliga händelser

Brandsyn har genomförts. Samtliga påpekanden/rekommendationer har åtgärdats. Ett serviceavtal har tecknats med syfte att säkerställa en professionell och kontinuerlig bevakning av detta viktiga område.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. Vid stämman deltog 39 medlemmar varav 28 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-23 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anders Bratt	Ledamot
Bo Fristedt	Ordförande
Frans Lundqvist	Ledamot
Greger Assersson	HSB-ledamot
Gunnar Carré	Ledamot (avgick våren 2019)
Maite Barbero Gomez	Ledamot
Marcus Nordenborg	Ledamot

Under perioden från stämman 2019-05-23 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anders Bratt	Ledamot
Anita Esbron Skärvik	Ledamot
Bo Fristedt	Ledamot
Greger Assersson	HSB-ledamot
Marcus Nordenborg	Ledamot
Mohsen Mir Moradi	Ledamot
Ann-Charlotte Kvarnhem	Ledamot (avgick hösten 2019)
Gustaf Ljungdahl	Ledamot (avgick hösten 2019)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Bratt, Anita Esbron Skärvik samt Bo Fristedt. Därtill kommer nyval efter Ann-Charlotte Kvarnhem samt Gustaf Ljungdahl.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten inklusive konstitueringen.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anders Bratt, Anita Esbron Skärvik, Bo Fristedt samt Marcus Nordenborg. Teckning sker två i förening.

Revisorer

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

Representanter vid HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Valberedningen består av Gunnar Carré (sammankallande), Henrik Eskilsson och Christina Westerlund.

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 2019-09-16.

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.

Det av styrelsen föreslagna beloppet att reservera i årets bokslut avseende fonden för yttre underhåll, dvs 2 103 000: - är baserat på föreningens underhållsplan och med en 50-årig horisont. Beloppet räkar samtidigt ungefär motsvara kassaflödet från den löpande verksamheten

02



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningvävt 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

Medlemmar

Föreningen hade 146 (146) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 9 (10) överlåtelse skett.

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 transparens väljer vi att visa vår föreningens nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	505	506	505	505	505
Totala Intäkter kr/kvm	858	836	812	837	794
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	321	280	280	295	190
Belåning, kr/kvm	2 225	2 434	2 721	2 994	3 197
Räntekänslighet	4%	5%	5%	6%	6%
Drift och underhåll kr/kvm	469	491	483	481	433
Energikostnader kr/kvm	172	182	181	148	138

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.

02



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

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.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 026	5 980	5 808	5 987	5 681
Resultat efter finansiella poster	-1 003	-1 057	-1 090	-927	-1 398
Soliditet	96%	96%	95%	95%	95%

(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	6 134 410
Rörelsekostnader	- 7 008 343
Finansiella poster	- 129 298
Årets resultat	-1 003 232
Planerat underhåll	+ 510 301
Avskrivningar	+ 2 785 499
Årets sparande	2 292 568

Årets sparande per kvm total yta 320

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	458 461 000	0	5 195 413	-9 316 711	-1 057 125
Reservering till fond 2019			2 103 000	-2 103 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-510 300	510 300	
Balanserad i ny räkning				-1 057 125	1 057 125
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-1 003 232
Belopp vid årets slut	458 461 000	0	6 788 113	-11 966 536	-1 003 232

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-10 373 836
Årets resultat	-1 003 232
Reservering till underhållsfond	-2 103 000
Ianspråktagande av underhållsfond	510 300
Summa till stämmans förfogande	-12 969 768

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **-12 969 768**

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

07



Org Nr: 769612-5785

HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 026 177	5 979 608
Övriga rörelseintäkter	Not 2	108 233	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-3 873 232	-3 816 825
Övriga externa kostnader	Not 4	-125 399	-159 843
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-224 214	-219 729
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 785 499	-2 765 381
Summa rörelsekostnader		-7 008 343	-6 961 778
Rörelseresultat		-873 933	-982 170
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 343	1 051
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-132 641	-76 006
Summa finansiella poster		-129 298	-74 955
Årets resultat		-1 003 232	-1 057 125

02

**HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	467 872 069	470 627 552
Inventarier och maskiner	Not 9	441 939	55 462
		<u>468 314 008</u>	<u>470 683 014</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>468 314 508</u>	<u>470 683 514</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		9 819	1 300
Övriga fordringar	Not 11	1 789 120	2 059 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	255 633	179 539
		<u>2 054 572</u>	<u>2 240 399</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	500 000	0
Summa omsättningstillgångar		<u>2 554 572</u>	<u>2 240 399</u>
Summa tillgångar		<u>470 869 080</u>	<u>472 923 913</u>

02

**HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	458 461 000	458 461 000
Yttre underhållsfond	6 788 113	5 195 413
	<u>465 249 113</u>	<u>463 656 413</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-11 966 536	-9 316 711
Årets resultat	-1 003 232	-1 057 125
	<u>-12 969 768</u>	<u>-10 373 836</u>
Summa eget kapital	<u>452 279 345</u>	<u>453 282 577</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>15 400 000</u>	<u>16 900 000</u>
	15 400 000	16 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 554 000	554 000
Leverantörsskulder	334 661	418 236
Skatteskulder	695 286	574 664
Övriga skulder	Not 16 176 186	183 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 429 602</u>	<u>1 010 731</u>
	3 189 735	2 741 337
Summa skulder	<u>18 589 735</u>	<u>19 641 337</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>470 869 080</u>	<u>472 923 913</u>

02

**HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 003 232	-1 057 125
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 785 499	2 765 381
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 782 267	1 708 256
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-84 474	109 842
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	448 399	172 487
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 146 192	1 990 584
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-416 493	-42 950
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-416 493	-42 950
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 500 000	-2 060 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 500 000	-2 060 000
Årets kassaflöde	229 698	-112 366
Likvida medel vid årets början	2 059 226	2 171 592
Likvida medel vid årets slut	2 288 924	2 059 226

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 4-20% 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 1 377 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.

oz

**HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 578 909	3 587 935
Årsavgifter el	351 373	350 457
Hyror	2 129 846	2 036 764
Övriga intäkter	26 602	36 247
Bruttoomsättning	<u>6 086 730</u>	<u>6 011 403</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-60 553	-31 700
Hyresförluster	0	-95
	6 026 177	5 979 608
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	<u>108 233</u>	<u>0</u>
	108 233	0
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	411 350	429 873
Reparationer	286 707	415 441
El	639 542	696 915
Uppvärmning	830 797	824 703
Vatten	136 958	156 732
Sophämtning	140 172	141 427
Fastighetsförsäkring	79 321	79 534
Kabel-TV och bredband	191 095	214 091
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	407 330	287 904
Förvaltningsarvoden	215 004	233 215
Övriga driftkostnader	24 655	43 196
Planerat underhåll	<u>510 301</u>	<u>293 794</u>
	3 873 232	3 816 825
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	3 264	8 213
Förbrukningsinventarier och varuinköp	51 379	39 165
Administrationskostnader	24 604	82 195
Extern revision	11 179	10 830
Medlemsavgifter	<u>34 973</u>	<u>19 440</u>
	125 399	159 843
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	161 600	147 000
Revisionsarvode	9 000	6 000
Övriga arvoden	0	20 900
Löner och övriga ersättningar	8 500	0
Sociala avgifter	41 914	45 829
Övriga personalkostnader	<u>3 200</u>	<u>0</u>
	224 214	219 729
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	684	949
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 342	0
Övriga ränteintäkter	<u>317</u>	<u>102</u>
	3 343	1 051
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	128 214	73 486
Övriga räntekostnader	<u>4 427</u>	<u>2 520</u>
	132 641	76 006

02

**HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	321 932 327	321 932 327
Ingående anskaffningsvärde mark	164 541 076	164 541 076
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	486 473 403	486 473 403
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-15 845 851	-13 090 367
Årets avskrivningar	-2 755 484	-2 755 484
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 601 334	-15 845 851
Utgående redovisat värde	467 872 069	470 627 552
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	188 000 000	155 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 881 000	8 767 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	182 000 000	131 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	24 702 000	13 071 000
Summa taxeringsvärde	403 583 000	307 838 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	131 762	88 812
Årets investeringar	416 493	42 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	548 255	131 762
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-76 300	-66 403
Årets avskrivningar	-30 016	-9 897
Utgående ackumulerade avskrivningar	-106 316	-76 300
Bokfört värde	441 939	55 462
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	196	334
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 788 924	2 059 226
	1 789 120	2 059 560

02

**HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm**

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda kostnader	255 258	179 539
	Upplupna intäkter	375	0
		<u>255 633</u>	<u>179 539</u>

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

Not 13	Kortfristiga placeringar		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	0
		<u>500 000</u>	<u>0</u>

Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2850454337	0,77%	2020-03-28	7 200 000	0
	Swedbank	2850454790	0,77%	2020-03-28	7 200 000	0
	Swedbank	2850454824	0,77%	2020-03-28	1 554 000	554 000
					<u>15 954 000</u>	<u>554 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 15 400 000

Baserat på föreningens långsiktiga planering beräknas skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till cirka 7 000 000

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

Not 15	Skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	554 000	554 000
		<u>554 000</u>	<u>554 000</u>

Not 16	Övriga skulder		
	Depositioner	129 254	130 254
	Momsskuld	46 932	50 951
	Källskatt	0	2 500
		<u>176 186</u>	<u>183 705</u>

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	588 169	571 634
	Övriga upplupna kostnader	841 433	439 097
		<u>1 429 602</u>	<u>1 010 731</u>

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

Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut		
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		

oz




HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

Noter


2019-12-31

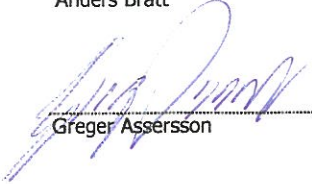
2018-12-31

Stockholm, den 7/2-20


Anders Bratt


Anita Esbron Skärvik


Bo Fristedt


Greger Assersson



Marcus Nordenborg

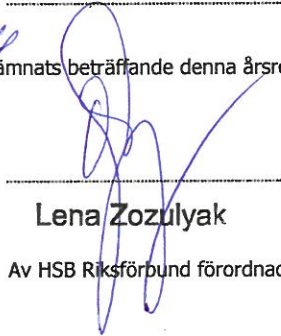

Mohsen Mir Moradi

Vår revisionsberättelse har

2020-02-14

fämnats beträffande denna årsredovisning


Lena Zozulyak


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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

07

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 2019 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 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. Revisor 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14/02 2020

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

.....
Josefine Norkvist
Av föreningen vald revisor