



Org Nr: 769612-5785

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

Org.nr: 769612-5785

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 - 2017-12-31

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

2016 – All allmän belysning utbytt mot LED-armaturer; utomhus, trapphus etc

2016 – Etapp 1 i skapandet av en ny uteplats för samkväm

2017 – Färdigställande av uteplats inklusive gasolgrill

2017 – Investering i 12 laddstationer i garaget, varav 6 st har fått bidrag via Klimatklivet

2017 – Investerat i nya två-vånings cykelställ för 60 extra platser i cykelrummet

2017 – OVK för fastigheten/bostäder samt lokaler samt även kontroll av rökgasluckor

2017 – Uppgradering av reglerutrustningen för fjärrvärmens med syfte att spara energi/kostnader

Övriga väsentliga händelser

Inga övriga väsentliga händelser har skett under eller efter verksamhetsårets utgång.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31. Vid stämman deltog 31 medlemmar varav 31 var röstberättigade.

Inga extra stämmor har hållits under verksamhetsåret.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem
Bo Fristedt
Gunn Franzén Ljung
Henrik Eskilsson
Linn Kvilling
Maite Barbero Gomez
Marcus Nordenborg
Anders Bratt
Margot Holmström

Roll
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot
Ledamot
Ledamot
Suppleant
Suppleant, fram till 2017-11-30

02



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bo Fristedt, Henrik Eskilsson och Anders Bratt.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bo Fristedt, Henrik Eskilsson, Gunn Franzén Ljung samt Marcus Nordenborg. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Marcus Karlsson Föreningsvald ordinarie
Robin Englén Föreningsvald suppleant
Olena Zozulyak Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Helena Sarap som ordförande samt därutöver Jan Gustavsson samt Tobias Drugge.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-09-27.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 139 (142) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 11 (8) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|-----------------------------------|--------|-------|--------|--------|-------|
| Nettoomsättning | 5 808 | 5 987 | 5 681 | 5 612 | 5 589 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 090 | -927 | -1 398 | -1 311 | 191 |
| Årsavgift*, kr/kvm | 505 | 505 | 505 | 505 | 505 |
| Drift**, kr/kvm | 485 | 482 | 434 | 419 | 473 |
| Belåning, kr/kvm*** | 2 729 | 3 003 | 3 206 | 3 649 | 3 727 |
| Soliditet | 95% | 95% | 95% | 94% | 94% |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler 02

**HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm**

| Resultaträkning | | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 5 807 851 | 5 987 331 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -3 696 348 | -3 713 930 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -97 433 | -163 060 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -182 658 | -183 000 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 859 008 | -2 774 846 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 835 447 | -6 834 836 |
| Rörelseresultat | | -1 027 597 | -847 505 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 1 329 | 1 901 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -63 326 | -81 859 |
| Summa finansiella poster | | -61 997 | -79 958 |
| Årets resultat | | -1 089 594 | -927 463 |

02

**HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm****Balansräkning** **2017-12-31** **2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

| | | | |
|--------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | Not 7 | 473 383 036 | 476 054 797 |
| Inventarier och maskiner | Not 8 | 22 409 | 0 |
| | | <u>473 405 445</u> | <u>476 054 797</u> |

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar 473 405 945 476 055 297

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 4 755 | 0 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 2 411 931 | 2 472 829 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 45 921 | 421 010 |
| | | <u>2 462 607</u> | <u>2 893 840</u> |
| Kassa och bank | Not 12 | 0 | 101 740 |

Summa omsättningstillgångar 2 462 607 2 995 579

Summa tillgångar

475 868 552 **479 050 876** *02*

**HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm**

| Balansräkning | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|--------|---------------------------|-------------------------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | Not 13 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 458 461 000 | 458 461 000 |
| Yttre underhållsfond | | 4 102 206 | 2 155 812 |
| | | <u>462 563 206</u> | <u>460 616 812</u> |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -7 133 911 | -4 260 053 |
| Årets resultat | | -1 089 594 | -927 463 |
| | | <u>-8 223 504</u> | <u>-5 187 517</u> |
| Summa eget kapital | | <u>454 339 702</u> | <u>455 429 295</u> |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 18 954 000 | 20 914 000 |
| | | <u>18 954 000</u> | <u>20 914 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 | 560 000 | 560 000 |
| Leverantörsskulder | | 55 918 | 410 501 |
| Skatteskulder | | 571 076 | 503 476 |
| Övriga skulder | Not 16 | 191 726 | 172 025 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 1 196 129 | 1 061 578 |
| | | <u>2 574 850</u> | <u>2 707 581</u> |
| Summa skulder | | <u>21 528 850</u> | <u>23 621 581</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>475 868 552</u> | <u>479 050 876</u> <i>02</i> |

**HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm**

| Kassaflödesanalys | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -1 089 594 | -927 463 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 2 859 008 | 2 774 846 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 1 769 414 | 1 847 383 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 143 308 | -136 846 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -132 731 | 212 653 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 1 779 991 | 1 923 189 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -181 645 | -271 758 |
| Investeringar i maskiner/inventarier | -28 011 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -209 656 | -271 758 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut | -1 960 000 | -1 450 249 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -1 960 000 | -1 450 249 |
| Årets kassaflöde | -389 665 | 201 182 |
| Likvida medel vid årets början | 2 561 256 | 2 360 074 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 171 591 | 2 561 256 |

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



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 1 315 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. *oe*



HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

| Noter | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 3 581 503 | 3 581 503 |
| Årsavgifter el | 274 465 | 344 025 |
| Hyror | 1 884 815 | 1 758 643 |
| Övriga intäkter | 90 776 | 312 555 |
| Bruttoomsättning | <u>5 831 559</u> | <u>5 996 726</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | -20 175 | -9 266 |
| Hyresförluster | -3 533 | -129 |
| | 5 807 851 | 5 987 331 |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 350 957 | 311 920 |
| Reparationer | 600 331 | 782 962 |
| El | 621 212 | 469 415 |
| Uppvärmning | 841 881 | 857 450 |
| Vatten | 128 516 | 101 241 |
| Sophämtning | 132 597 | 121 689 |
| Fastighetsförsäkring | 79 534 | 79 534 |
| Kabel-TV och bredband | 201 332 | 200 546 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 286 760 | 284 316 |
| Förvaltningsarvoden | 205 676 | 207 140 |
| Övriga driftkostnader | 16 770 | 31 892 |
| Planerat underhåll | 230 782 | 265 825 |
| | 3 696 348 | 3 713 930 |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Bevakningskostnader | 8 027 | 12 702 |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 23 574 | 29 066 |
| Administrationskostnader | 39 667 | 41 287 |
| Extern revision | 6 725 | 10 000 |
| Konsultkostnader | 0 | 53 605 |
| Medlemsavgifter | 19 440 | 16 400 |
| | 97 433 | 163 060 |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 111 750 | 111 000 |
| Revisionsarvode | 6 000 | 6 000 |
| Övriga arvoden | 21 550 | 22 000 |
| Sociala avgifter | 43 358 | 44 000 |
| | 182 658 | 183 000 |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 907 | 830 |
| Övriga ränteintäkter | 422 | 1 071 |
| | 1 329 | 1 901 |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 60 739 | 76 641 |
| Ränteswap kostnader | 0 | 2 495 |
| Övriga räntekostnader | 2 587 | 2 723 |
| | 63 326 | 81 859 |

07



HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

| Noter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Not 7 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 321 750 682 | 321 478 924 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 164 541 076 | 164 541 076 |
| Årets investeringar | 181 645 | 271 758 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 486 473 403 | 486 291 758 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | -10 236 961 | -7 462 115 |
| Årets avskrivningar | -2 853 406 | -2 774 846 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -13 090 367 | -10 236 961 |
| Utgående redovisat värde | 473 383 036 | 476 054 797 |
| Taxeringsvärde | | |
| 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 |
| Summa taxeringsvärde | 307 838 000 | 307 838 000 |
| Not 8 Inventarier och maskiner | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 60 801 | 60 801 |
| Årets investeringar | 28 011 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 88 812 | 60 801 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -60 801 | -60 801 |
| Årets avskrivningar | -5 602 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -66 403 | -60 801 |
| Bokfört värde | 22 409 | 0 |
| Not 9 Aktier, andelar och värdepapper | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 500 | 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 |
| Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |
| Not 10 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 235 579 | 13 313 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | 2 171 592 | 2 459 516 |
| Övriga fordringar | 4 760 | 0 |
| | 2 411 931 | 2 472 829 |
| Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 45 921 | 171 160 |
| Upplupna intäkter | 0 | 249 850 |
| | 45 921 | 421 010 |

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

02

**HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm**

| Noter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------------|------------|----------------|
| Not 12 Kassa och bank | | |
| Swedbank | 0 | 101 740 |
| | 0 | 101 740 |

| Not 13 Förändring av eget kapital | Medlemsinsatser | | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-----------------------------------|--------------------|---------------|------------------|------------------------|-------------------|
| | Insatser | Uppl avgifter | | | |
| Belopp vid årets ingång | 458 461 000 | 0 | 2 155 812 | -4 260 053 | -927 463 |
| Resultatdisposition | | | 1 946 394 | -2 873 857 | 927 463 |
| Årets resultat | | | | | -1 089 594 |
| Belopp vid årets slut | 458 461 000 | 0 | 4 102 206 | -7 133 911 | -1 089 594 |

| Not 14 Skulder till kreditinstitut | Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
|------------------------------------|---|------------|-------|------------------|-------------------|-------------------------|
| | Swedbank | 2850454337 | 0,38% | 2017-12-28 | 7 200 000 | 0 |
| | Swedbank | 2850454790 | 0,38% | 2017-12-28 | 7 200 000 | 0 |
| | Swedbank | 2850454824 | 0,38% | 2017-12-28 | 3 000 000 | 0 |
| | Swedbank | 2850454840 | 0,38% | 2017-12-28 | 2 114 000 | 560 000 |
| | | | | | 19 514 000 | 560 000 |
| | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 18 954 000 |
| | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 16 714 000 |
| | Ställda säkerheter | | | | | |
| | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | | | | | 28 622 000 |
| | | | | | | 28 622 000 |

| Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut | | |
|---|----------------|----------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | 560 000 | 560 000 |
| | 560 000 | 560 000 |

| Not 16 Övriga skulder | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Depositioner | 130 254 | 130 254 |
| Momsskuld | 55 040 | 40 874 |
| Inre fond | 0 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | 6 432 | 897 |
| | 191 726 | 172 025 |

| Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader | 0 | 731 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 530 874 | 586 679 |
| Övriga upplupna kostnader | 665 255 | 474 168 |
| | 1 196 129 | 1 061 578 |

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 | <i>oz</i> |



HSB bostadsrättsförening Hamnen i Stockholm

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Stockholm, den 2018-04-03

Bo Fristedt

Gunn Franzén Ljung

Henrik Eskilsson

Linn Kvilling

Maite Barbero Gomez

Marcus Nordenborg

Vår revisionsberättelse har 2018-04-08 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Olena Zozulyak