



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Hamnen i Stockholm

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Hamnen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 769612-5785 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-13.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lissabon 6	2010-01-01	2010

#### **Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m.2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
104	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 086
1	lokaler (hyresrätt)	62
8	förråd	23
99	garageplatser	1 485
6	p-platser	0
<b>Totalt 218 objekt</b>		<b>8 656</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 42 st 2 rok, 22 st 3 rok, 22 st 4 rok.

**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Lissabon GA:1	G:A		1 / 2	Bärande konstruktioner

**Totalt 1 objekt**

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen LISSABON GA:1 för drift av bärande konstruktioner. Deltagande fastigheter är Lissabon 6 och Lissabon 8. Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift. För detta upplåts utrymme på ovannämnda fastigheter.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Dahlin	Ordförande	2024-05-14	
Ulla Andrén	Ledamot	2024-05-14	
Johan Hallström	Ledamot	2025-05-29	
Björn Oxhammar	Ledamot	2024-05-14	
Mohsen Mirmoradi	Ledamot	2024-05-14	
Åsa von Schoting	Ledamot	2024-05-13	2025-05-27
Henrik Eskilsson	Ledamot	2024-05-14	
Zia Akbari	Ledamot	2025-01-21	

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Dahlin, Björn Oxhammar, Henrik Eskilsson, och Mohsen Mirmoradi.

Revisorer har varit: Josefine Norkvist med Gunn Franzén Ljung som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Klas Berthelsson ordförande, Carl Wörnberg, Macki Vesterlund valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar, varav 6 genom fullmakt.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årsavgiften har under året höjts med 8 % januari och under året har föreningen konsoliderat och återupprättat ekonomisk balans, till stora delar kommit i kapp med eftersatt underhåll och initierat proaktiv fastighets- och trädgårdsskötsel samt aktiverat ett flertal arbetsgrupper.

Föreningens underhållsplan uppdateras löpande och används både för planering av ekonomi och tekniskt underhåll.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

**Under 2025 har bl.a. följande genomförts:**

1. Nytt avtal har tecknats för trädgårdsskötsel med Björkenäs FMS AB.
2. Arbetsgrupperna har varit mycket aktiva där nya medlemmar har välkomnats, fyra seniorfika och ett glöggmingel har hållits.  
Två städdagar har genomförts med gott medlemsdeltagande.  
Vår trädgård har fått god omvårdnad och det som hänt i närområdet har följts upp. Garaget städades i maj där alla hyresgäster ställde upp väl.
3. Nytt serviceavtal för hissar har efter upphandling tecknats med Kone och styrenheten för en hiss i hus 17 är utbytt.
4. I relaxrummet har bastun renoverats och fått ett nytt aggregat och en roddmaskin har införskaffats.
5. Nya växtlådor har ersatt de gamla uttjänta vid trädgårdsplatsen och den ruttna pergolan har bytts ut.
6. Laddboxarna har uppgraderats till OCPP standarden och hyresgäster kan nu själv ta kontrollen över laddboxen via en App. Ett nytt lastbalanseringssystem har installerats som ger möjlighet att ladda när tillgänglig kapacitet finns alla tider på dygnet. Fem laddboxar och ett flertal kablage har bytts ut.
7. Det rostiga nätgallret i garaget har tagits bort och en ny anordning för placering av laddboxar har satts upp.
8. Då nya effektavgifter införts av elnätsbolaget Ellevio prövas och utvärderas en ny metod för effektreglering med hjälp av våra leverantörer NewEl och Perific.
9. Svartmögelangrepp i garaget har sanerats.
10. Luftfilterbyte har genomförts i samtliga lägenheter och gemensamma lokaler.
11. Nytt avtal har tecknats med LTP Säkerhetsteknik som vår servicepartner för inpasserings- och bokningssystem, porttelefoner, kamerasytem och brandskydd.
12. Ett nytt avtal med Propeye för IMD (Individuel Mätning & Debitering) möjliggör nu olika eltariffer för elbilsplatserna.
13. Avtal och hyror för extra förråd har omförhandlats.
14. En uppföljning och utvärdering av användningen av tvättstugorna har genomförts. Baserat på slutsatserna ändrades reglerna för bokning vilket resulterat i bättre tillgänglighet.
15. Avtalet med HSB för drift & energi har avslutats i förtid. Arbetsuppgifterna ingår i avtalet med Björkenäs fastighetservice.
16. Analys av restaurangens ventilationssystem har gjorts och samtal förs om framtiden för restaurangen med hyresgästen.
17. Möjligheterna att omförhandla och sänka kostnaden för fastighetsförsäkringen, som ökat rejält de senaste åren, är nu möjligt då vi fått stopp på vattenskadorna.
18. Hemsidan uppdaterats löpande och medlemmar har fått informationsbrev varje månad såväl digitalt som i fysisk brevlåda.
19. Medlemmar har startat en Facebook grupp ” av medlemmar för medlemmar”.
20. Reklamationen som i september 2024 lämnades till HSB Stockholm för den under flera år missköta förvaltningen

och fastighetsskötseln med begäran om ekonomisk kompensation av HSB Stockholm har ännu inte gett önskat resultat. HSB Stockholm har hittills inte önskat möta styrelsen för att gå igenom vad och varför det blivit fel, ta lärdom av detta och nå en uppgörelse därom. Vårt arbete med reklamationen fortsätter.

21. På alla terrasser har underhållsarbete utförts och på takterrasserna har ny plåtsättning gjorts. Vid husfoten i det sydöstra hörnet på hus 15 har åtgärder vidtagits.

22. I tre lägenheter har vattenfelsbrytare installerats på borättshavarnas bekostnad i samråd med styrelsen. Utvärdering och uppföljning pågår.

23. Björkenäs fastighetsservice har tagit över avtalet för garagestädning.

24. Den professionella hanteringen och skötseln av garage- och parkeringsplatser av garagegruppen har bidraget till föreningens stärkta ekonomi. Garaget har varit fullt uthyrt sedan garagegruppen tog över hanteringen.

25. Det har under året varit stort fokus på att stärka vår ekonomi med positivt resultat. Vi har tidigare än planerat nått målet om 1,5 miljoner kronor på buffertkontot och det finns över 1 miljon kronor på transaktionskontot under andra halvåret. Möjligheterna att börja amortera på lån i mitten av 2026 ser lovande ut.

26. Tack vare den stärkta ekonomin beslutade styrelsen att inte höja avgifterna för borätterna och hyrorna för medlemmarnas garage- och parkeringsplatser för 2026.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2016	Belysning: All allmän belysning utbytt mot LED-armaturer med rörelsesensorer etc.
2016	Uteplats: Etapp 1 i skapandet av en ny uteplats för samkväm; gasolgrill, möbler.
2017	Laddstationer: 12 st. laddstationer i garaget varav 6 st. fått bidrag från Klimatklivet.
2017	Cykelställ: 2-vånings cykelställ för 60 extra platser i cykelrummet.
2017	OVK: Bostäder, lokaler samt kontroll av rökluckor.
2017	Fjärrvärme: Reglerutrustningen för fjärrvärmens uppgraderad med syfte att effektivisera.
2017	Uteplats: Färdigställande av uteplatsen - Etapp 2
2019	VVS: Stamspolning
2019	VVS: Tryckstegringspump vatten utbytt
2019	Cykelställ: 2-vånings cykelställ för 60 extra platser i cykelrummet (totalt nu 175)
2020	Mark: Beskrining av buskar och träd.
2022	Energi: Energideklaration.
2022	Energi: Analys av energiförbrukningen med förslag till förbättringar inklusive åtgärdsplan.
2022	VVS: Installation av avgasare samt magnetfilter för värmesystemet.
2021	Laddstationer: 10 st. laddstationer (totalt nu 22 st.) med bidrag från Naturvårdsverket.
2020	Terrasser: Byte av trätrallar för marklägenheter samt vissa andra där det förekommer.
2023	Underhåll och energieffektivisering av tvättstugorna; byte till torkskåp med värmepump, torktumlare med värmepump, LED-belysning samt ommålning. Punkterna är inkluderade i underhållsplanen men något tidigarelagda.
2023	OVK
2023	Energioptimering av fjärrvärme via Stockholm Exergi; Installation av 30 lägenhetssensorer samt uppkoppling för övervakning och förbättrad styrning
2023	Installation av LED-armaturer i garage och miljörum, 63 st. Energiförbrukningen bedöms bli 1/3 av den tidigare.
2023	Reparation/underhåll av tätskikt mellan garagegolv och väggar/stolpar.

**2024 har bl.a följande genomförts:**

- 1.Förebyggande åtgärder för att undvika fler vattenskador har genomförts varvid 64 av 68 toatankar har åtgärdats med någon av de tre alternativa lösningar som framtagits för medlemmarna att välja mellan.
- 2.Vattentillförseln till kyl/frys som till följd av ålder och kvalitetsbrister blivit en risk för läckage har stängts av eller pluggats igen i nästan alla fyrrumslägenheter.
- 3.Avtalet med Handelsbanken om föreningens lån har omförhandlats.
- 4.Hyresavgifterna höjdes med 7% 1 januari 2024.
- 5.Alla avtal har setts över och följande beslut har tagits och genomförts:
  - Avtalet om fastighetsskötsel med HSB har hävts till följd av kontraktsbrott.
  - Tekniskt förvaltningsavtal med HSB har sagts upp.
  - Ny upphandling av teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har genomförts, varvid fem anbud utvärderats och nytt avtal tecknats med Björkenäs Fastighetsservice AB för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.
  - Bredbandsavtalet med Telenor har omförhandlats vilket resulterat i dubbel kapacitet och lägre kostnad
- 6.Hantering av garage- och parkeringsplatser har omhändertagits av en nybildad garage-grupp. En ny prisstrategi för garage- och parkeringsplatser har tagits fram, kontrakten uppdaterats. HSB står nu enbart för kontrakts- och

hyres-administration.

7.Stamspolning har gjorts i alla lägenheter.

8.En ny underhållsplan version 1.0 har utarbetats då det av HSB tidigare utarbetade förslaget saknade verklighetsförankring.

9.Reklamation av tidigare förvaltning med begäran om ekonomisk kompensation har lämnats till HSB Stockholm.

10.Gästrummet har renoverats och uppgraderats. Även relax- och samlingsrum har fått viss uppfräschning.

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under 2026.

Styrelsen kommer att fortsätta sitt arbete med fokus på de viktiga besluten från årsstämmorna 2024 och 2025 då den nuvarande styrelsen tillträde och rapportera löpande till medlemmarna om utvecklingen. Bland annat kommer följande aktiviteter initieras och planeras att genomföras under 2026:

Trivselgruppen kommer att med hjälp av Röda Korset genomföra HLR (Hjärt- lungräddning) utbildningar 20/1 och 27/1 samt att välja ut och föreslå lämpliga hjärtstartare.

Informationsmöten kommer hållas för medlemmarna om uppdatering av stadgarna den 18/2 och 18/3 inför beslut om nya stadgar på årsstämman 26/5/2026

Välkomstgruppen kommer ta väl hand om nya medlemmar, trivselgruppen har flera medlemsaktiviteter under planering och närområdesgruppen följer och rapporterar om utvecklingen i närområdet.

Vår arbete med det ”integrerade säkerhetssystemet” fortsätter med full kraft framåt med bl.a. bokningssystemet, skalskyddet, kamerasystemet, brandskyddet och vårt eget beteende.....

Fastighetsgruppen i samarbete med vår fastighetsskötare fortsätter arbetet med genomförandet av 2026 års underhållsplan och har beredskap för nya behov som identifieras.

Energibesparingsarbetet fortsätter med initiativen som startats för både fjärrvärme och elförbrukning.

Trädgårdsgruppen kommer vårda trädgården och organisera vårstäddag 26/4.

Garagegruppen kommer sköta om våra hyresgäster och se till att garagestädning genomförs 21/5.

Årsstämma hålls 26 maj 2026.

## Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 146 och under året har det tillkommit 14 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 150.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	304	129	65	75	160
Skuldsättning, kr/kvm	1 606	1 606	1 606	1 606	1 664
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 962	1 962	1 962	1 962	2 032
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	215	261	234	217	175
Årsavgifter, kr/kvm	727	674	664	505	505
Årsavgifter/totala intäkter, %	65	61	56	58	59
Totala intäkter, kr/kvm	913	1 093	1 024	811	866
Nettoomsättning, tkr	7 867	7 029	6 707	6 111	6 063
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 681	-4 229	-5 115	-2 468	-1 642
Soliditet, %	97	97	96	97	96

## Upplysningar vid förlust

Årets resultat rensat från avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande uppgår till +2 223 tkr.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med +1 592 tkr.

Föreningens sparande till det framtida underhållet beräknat på den totala ytan inklusive garageytan uppgår till 304 kr/m<sup>2</sup> och till 370 kr/kvm beräknat på endast bostadsytan.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	458 461 000	0	0	458 461 000
Underhållsfond, kr	11 474 518	0	80 223	11 554 741
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>469 935 518</b>	<b>0</b>	<b>80 223</b>	<b>470 015 741</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-28 013 221	-4 228 780	-80 223	-32 322 223
Årets resultat, kr	-4 228 780	4 228 780	-2 681 451	-2 681 451
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-32 242 001</b>	<b>0</b>	<b>-2 761 674</b>	<b>-35 003 674</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>437 693 517</b>	<b>0</b>	<b>-2 681 451</b>	<b>435 012 067</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 492 000 kr samt ianspråktagande skett med 411 777 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	-32 242 000
Årets resultat, kr	-2 681 451
Reservation till underhållsfond, kr	-492 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	411 777
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-35 003 674</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-35 003 674</b>
------------------------------------	--------------------

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	7 867 455	7 029 175
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 306	782 064
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>7 906 761</strong>	<strong>7 811 239</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-4 961 079	-5 684 806
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 779	-563 107
Personalkostnader	Not 6	-117 645	-263 279
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 904 184	-4 980 571
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-10 165 687</strong>	<strong>-11 491 764</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>-2 258 926</strong>	<strong>-3 680 525</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	30 000	16 235
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-452 526	-564 490
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-422 526</strong>	<strong>-548 255</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>-2 681 451</strong>	<strong>-4 228 780</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>-2 681 451</strong>	<strong>-4 228 780</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>-2 681 451</strong>	<strong>-4 228 780</strong>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	445 333 451	449 866 586
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	607 371	672 639
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>445 940 822</b>	<b>450 539 225</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**445 941 322 450 539 725**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		86 260	44 349
Aktuell skattefordran		0	23 818
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 357 716	1 717 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	477 059	443 277
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>2 921 035</b>	<b>2 228 822</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 500 000	500 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>1 500 000</b>	<b>500 000</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**4 421 035 2 728 822**

### Summa Tillgångar

**450 362 357 453 268 547**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	458 461 000	458 461 000
Fond för yttre underhåll	11 554 741	11 474 518
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>470 015 741</b>	<b>469 935 518</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-32 322 224	-28 013 221
Årets resultat	-2 681 451	-4 228 780
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-35 003 675</b>	<b>-32 242 001</b>

### Summa Eget kapital

435 012 066 437 693 517

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	7 200 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>7 200 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 900 000	6 700 000
Leverantörsskulder		278 182	280 245
Skatteskulder		21 140	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	209 538	223 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	941 432	1 171 330
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>15 350 292</b>	<b>8 375 029</b>

### Summa Skulder

15 350 292 15 575 029

### Summa Eget kapital och skulder

450 362 357 453 268 547

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-2 258 926	-3 680 525
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 904 184	4 980 571
Övriga justeringar	0	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>4 904 184</b>	<b>4 980 571</b>
Erhållen ränta	18 018	14 584
Erlagd ränta	-453 897	-564 932
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 209 380</b>	<b>749 698</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-88 743	-162 515
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-223 367	-541 576
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-312 111</b>	<b>-704 091</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 897 269</b>	<b>45 607</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-305 781	0
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-305 781</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 591 488</b>	<b>45 607</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 131 572</b>	<b>2 085 965</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 723 060</b>	<b>2 131 572</b>

## 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.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

### Fond för yttre underhåll

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

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

### Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

**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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 759 439	4 406 577
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	394 133	370 294
	Hyror lokaler	215 616	212 268
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 244 824	1 858 579
	Hyror förbrukningsbaserad	139 113	73 974
	Hyror övrigt	80 200	68 800
	Övriga primära intäkter	166 342	139 818
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>7 999 667</b>	<b>7 130 310</b>
	Hysesbortfall	-132 212	-101 135
	<i>Summa</i>	<b>-132 212</b>	<b>-101 135</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>7 867 455</b>	<b>7 029 175</b>
		<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	768 407
	Övriga sekundära intäkter	39 306	13 657
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>39 306</b>	<b>782 064</b>
		<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
Not 4	Driftskostnader	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-666 224	-1 030 076
	Snö och halk-bekämpning	-45 969	-92 099
	Reparationer	-676 034	-417 788
	Planerat underhåll	-411 777	-366 835
	Försäkringsskador	-29 584	-656 575
	El	-644 053	-611 412
	Uppvärmning	-1 010 814	-1 006 578
	Vatten	-209 039	-246 782
	Sophämtning	-259 498	-237 633
	Fastighetsförsäkring	-286 314	-248 969
	Kabel-TV och bredband	-157 029	-203 087
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-550 700	-513 524
	Övriga driftkostnader	-14 044	-53 449
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-4 961 079</b>	<b>-5 684 806</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-21 759	-36 443
	Administrationskostnader	-36 990	-168 518
	Extern revision	-20 000	-18 125
	Konsultkostnader	0	-71 141
	Medlemsavgifter	-37 080	-37 080
	Föreningsverksamhet	-23 996	-124 555
	Övriga förvaltningskostnader	-42 955	-107 246
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-182 779	-563 107

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-80 680	-208 000
	Sociala avgifter	-36 965	-55 279
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-117 645	-263 279

From 2025 redovisas faktiska utbetalningar av arvoden

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	749	493
	Ränteintäkter placeringar	24 964	14 715
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 287	1 027
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	30 000	16 235

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-452 149	-559 244
	Övriga räntekostnader	-377	-5 246
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-452 526	-564 490

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	322 034 077	322 034 077
	Ingående anskaffningsvärde mark	164 541 076	164 541 076
	Årets investeringar	305 781	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>486 880 934</b>	<b>486 575 153</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-36 708 567	-31 793 264
	Årets avskrivningar	-4 838 916	-4 915 304
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-41 547 483</b>	<b>-36 708 568</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>445 333 451</b>	<b>449 866 585</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	240 000 000	226 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 270 000	10 524 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	246 000 000	262 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	24 896 000	24 481 000
	<i>Summa</i>	<b>522 166 000</b>	<b>523 005 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 662 000	28 662 000
	Varav i eget förvar	-13 662 000	-13 662 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>15 000 000</b>	<b>15 000 000</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 007 529	1 007 529
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>1 007 529</b>	<b>1 007 529</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-334 890	-269 622
	Årets avskrivningar	-65 268	-65 268
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-400 158</b>	<b>-334 890</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>607 371</b>	<b>672 639</b>

**Not 11 Övriga kortfristiga fordringar** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	2 223 060	1 631 572
Övriga fordringar	134 657	85 806
<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>2 357 716</b>	<b>1 717 378</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	15 176	3 194
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	461 883	440 083
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>477 059</b>	<b>443 277</b>

**Not 13 Övriga kortfristiga placeringar** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	1 500 000	500 000
<b>Summa Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>1 500 000</b>	<b>500 000</b>

**Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,29%	2026-06-29	6 700 000	0
Stadshypotek AB	3,71%	2026-06-30	7 200 000	0
			<b>13 900 000</b>	<b>0</b>

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	13 900 000
Kortfristig del	13 900 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,03%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,29%	2026-06-29	6 700 000	0
Stadshypotek AB	3,71%	2026-06-30	7 200 000	0
			<b>13 900 000</b>	<b>0</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			13 900 000	
Kortfristig del			13 900 000	

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	132 754	132 754
Momsskuld	-4 974	51 392
Övriga kortfristiga skulder	81 758	39 309
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>209 538</b>	<b>223 455</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	699 442	633 934
Upplupna räntekostnader	856	2 227
Övriga upplupna kostnader	241 133	535 169
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>941 432</b>	<b>1 171 330</b>

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 Bostadsrättsföreningen Hamnen i Stockholm  
Org.nr 769612-5785

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Hamnen i Stockholm för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed i Sverige. Våra 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 för LCE och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

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

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsföreningen Hamnen i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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.

## Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

**Lena Zozulyak**  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Josefine Norqvist**  
Förtroendevald revisor

## Årsredovisning 2025

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

**Mats Dahlin**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 15:03:22



**Zia Akbari**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 12:55:20



**Ulla Andrén**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 13:39:45



**Henrik Eskilsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 21:08:27



**Mohsen Mirmoradi**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 12:11:09



**Johan Hallström**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 14:15:24



**Björn Oxhammar**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 11:49:01



**Josefine Norkvist**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 18:31:21



**Lena Zozulyak**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 19:04:59



## Revisionsberättelse 2025

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

**Josefine Norkvist**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 18:35:04



**Lena Zozulyak**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 19:02:07



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.