



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Hamnen i Stockholm

MEDLEM I 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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
99	Garage, varav 22 med laddstolpar	0
3	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	62
104	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7086
8	extra förråd	23
Totalt 215 objekt		7171

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. Fastigheteterna 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.
Bo Fristedt	Ordförande	2014-06-26	
Greger Assersson	Ledamot	2019-05-29	
Eva Lindh	Ledamot	2021-06-14	
Patrik Höglund von Treskow	Ledamot	2022-06-01	
Charlie Hagerman	Ledamot	2023-05-09	
Johanna Elisabeth Ljung Peacock	Ledamot	2022-06-01	
Maria Jensen	Ledamot	2022-06-01	2023-05-09
Simon Malmström	Ledamot	2022-06-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bo Fristedt (ordförande, vald på ett år), Eva Lindh (vald på ett år vid förra stämman), Patrik Höglund, (vald på ett år vid förra stämman), Simon Malmström (tidigare vald på två år), Johanna Peacock (tidigare vald på två år).

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Fristedt, Eva Lindh, Johanna Elisabeth Ljung Peacock, Maria Jensen och Simon Malmström.

Revisorer har varit: Daniel Waenerlund med Björn Oxhammar som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Klas Berthelsson (sammanställande), Mats Gustaf Jör Dahlin samt Georg Norberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen justerade månadsavgiften med 15% per 1 januari 2023. Detta var då den första justeringen av avgiften sedan inflyttningen i bostäderna sedan 2010. En ny justering beslutades att genomföras med 7% per 1 januari 2024. Båda kan ses som justeringar i samband med effekten av inflationen samt delvis räntehöjningar.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-15.

Det vid 2021 års ordinarie stämma beslutade renoverings- och energisparprojektet för tvätstugorna genomfördes under våren 2023. Projektet inkluderade målning, ny LED-belysning samt i båda tvättstugorna nya energieffektiva torkskåp. I hus 17 tillkom en ny energieffektiv torktumlare samt byte till varmmangel.

Vid den ordinarie föreningsstämman 2023 beslutades om att, i första hand, ta fram ett förslag till uppfräschning av de gemensamma utrymmena för att i ett senare tillfälle besluta om genomförande. Förslaget till nya normalstadgar godkändes enhälligt i den första omröstningen. Efter avslutad stämma diskuterades problematiken med toaletternas inbyggda spoltankar som har börjat att läcka. En arbetsgrupp bildades för att insamla sakfakta samt att ge förslag till proaktiva åtgärder.

Vid en extra stämma i oktober avslogs förslaget till nya stadgar och då punkten gällande ansvaret för golvvärme och handdukstork. I de nya stadgarna flyttades de till den boende. Detta avslogs. Styrelsens förslag till det vidare arbetet med spoltankarna redovisades samt en skrivelse relaterad till detta från en boendegrupp presenterades. Ett beslut togs att, efter att den beställda rapporten analyserats och förslag arbetats fram, kalla till en ny extrastämma/informationsmöte.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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 fjärrvärmen uppgraderad med syfte att effektivisera.
2017	Uteplats: Färdigställande av uteplatsen - Etapp 2
2019	VVS: Stampolning
2019	VVS: Tryckstegringspump vatten utbytt
2019	Cykelställ: 2-vånings cykelställ för 60 extra platser i cykelrummet (totalt nu 175)
2020	Mark: Beskränning 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 tidigare lagda.
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.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren enligt nedan. Det finns inga större åtgärder planerade förrän 2039 och då gällande fasad och tak.

Årtal	Ändamål
2024	Preventiva åtgärder avseende de inbyggda spoltankarna till toaletterna.
2024	Modernisering av inpasserings- och bokningssystem
2024	Uppfräschning av gästrum och samlingsrum
2024	Diverse tätningsarbeten avseende balkongtaken på de högst upp liggande balkongerna
2027	Målningsarbeten (i enlighet med underhållsplanen/vid behov)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 147 och under året har det tillkommit 11 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 145.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	79	91	194	273	320
Skuldsättning, kr/kvm	1 937	1 937	2 008	2 008	2 225
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 962	1 962	2 032	2 032	2 251
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	234	217	175	148	171
Årsavgifter, kr/kvm	664	505	505	505	505
Årsavgifter/totala intäkter, %	56	58	59	60	59
Totala intäkter, kr/kvm	1 024	811	866	783	803
Nettoomsättning, tkr	6 707	6 111	6 063	5 923	6 134
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 115	-2 468	-1 642	-1 131	-1 003
Soliditet, %	96	97	96	96	96

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta med i beräkning.**

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

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

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

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el ingår from 2023

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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär. Föreningen har gått över till att redovisa med K3 regler från K2 regler. Detta innebär ökade avskrivningar då fastigheten delas in i olika komponenter med en avskrivningstid mellan 15-120 år. Vid K2 regler så har man en rak avskrivning för hela fastigheten på 120 år.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 7%.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	458 461 000	0	0	458 461 000
Underhållsfond, kr	11 554 212	0	-204 859	11 349 353
S:a bundet eget kapital, kr	470 015 212	0	-204 859	469 810 353
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-20 509 012	-2 468 403	204 859	-22 772 557
Årets resultat, kr	-2 468 403	2 468 403	-5 115 499	-5 115 499
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-22 977 415	0	-4 910 640	-27 888 056
S:a eget kapital, kr	447 037 797	0	-5 115 499	441 922 297

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 704 859 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	-22 977 416
Årets resultat, kr	-5 115 499
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	704 859
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-27 888 056

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-27 888 056
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 706 695	6 108 613
Övriga rörelseintäkter	Not 3	615 330	220 589
Summa Rörelseintäkter		7 322 025	6 329 202
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 335 008	-5 302 250
Övriga externa kostnader	Not 5	-338 215	-226 485
Personalkostnader	Not 6	-261 308	-213 258
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 976 244	-2 801 339
Summa Rörelsekostnader		-11 910 774	-8 543 333
Rörelseresultat		-4 588 749	-2 214 130
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	15 518	8 538
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-542 268	-262 811
Summa Finansiella poster		-526 750	-254 273
Resultat efter finansiella poster		-5 115 499	-2 468 403
Resultat före skatt		-5 115 499	-2 468 403
Årets resultat		-5 115 499	-2 468 403

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	454 781 889	459 697 193
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	737 907	452 747
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		455 519 796	460 149 940

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

455 520 296 460 150 440

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 533	8 792
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 336 510	1 593 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	428 006	389 612
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 769 049	1 992 344

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	750 000	750 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		750 000	750 000

Summa Omsättningstillgångar

2 519 049 2 742 344

Summa Tillgångar

458 039 345 462 892 783

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	458 461 000	458 461 000
Fond för yttre underhåll	11 349 353	11 554 212
Summa Bundet eget kapital	469 810 353	470 015 212

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-22 772 557	-20 509 012
Årets resultat	-5 115 499	-2 468 403
Summa Ansamlad förlust	-27 888 056	-22 977 416

Summa Eget kapital**441 922 297 447 037 796**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 200 000	7 200 000
Summa Långfristiga skulder		7 200 000	7 200 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 700 000	6 700 000
Leverantörsskulder		828 602	336 924
Skatteskulder		53 903	69 922
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	275 851	198 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 058 692	1 350 052
Summa Kortfristiga skulder		8 917 048	8 654 987

Summa Skulder**16 117 048 15 854 987****Summa Eget kapital och skulder****458 039 345 462 892 783**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-312022-01-01
2022-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	-4 588 749	-2 214 130
-----------------	------------	------------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	4 976 244	2 801 339
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

4 976 244	2 801 339
------------------	------------------

Erhållen ränta	13 975	8 538
----------------	--------	-------

Erlagd ränta	-541 375	-261 035
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-139 905	334 712
-----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-31 458	127 336
--	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	261 168	-503 360
---	---------	----------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

229 710	-376 024
----------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

89 805	-41 312
---------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-346 100	-101 750
---	----------	----------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-346 100	-101 750
---	-----------------	-----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-500 000
--	---	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-500 000
--	----------	-----------------

Årets kassaflöde

-256 295	-643 062
-----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	2 342 260	2 985 322
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	2 085 965	2 342 260
-------------------------------------	------------------	------------------

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

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

Första årets K3 vilket påverkar jämförbarheten mellan åren.

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.

Beskattnings

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	816 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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 118 714	3 581 503
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	583 819	522 331
	Hyror lokaler	258 792	239 280
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 716 326	1 699 587
	Hyror förråd	63 600	57 600
	Övriga primära intäkter	86 636	66 412
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 827 887	6 166 713
	Avgiftsbortfall	-115 192	-57 500
	Hysesbortfall	-6 000	-600
	<i>Summa</i>	-121 192	-58 100
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 706 695	6 108 613
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	407 241	218 399
	Erhållna bidrag samt övriga ersättningar	208 089	2 190
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	615 330	220 589
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-441 732	-405 464
	Snö och halk-bekämpning	-62 818	-35 569
	Reparationer	-582 888	-447 180
	Planerat underhåll	-704 859	-318 279
	Försäkringsskador	-1 485 961	-642 430
	El	-613 147	-1 101 835
	Uppvärmning	-883 782	-811 703
	Vatten	-176 028	-165 853
	Sophämtning	-237 815	-215 799
	Fastighetsförsäkring	-123 444	-111 210
	Kabel-TV och bredband	-204 948	-201 488
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-508 026	-583 894
	Förvaltningsavtalskostnader	-301 641	-259 016
	Övriga driftkostnader	-7 920	-2 531
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 335 008	-5 302 250

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-18 971	-26 528
	Administrationskostnader	-172 657	-44 519
	Extern revision	-14 063	-13 125
	Konsultkostnader	-26 125	0
	Medlemsavgifter	-35 040	-35 040
	Föreningsverksamhet	-67 362	-15 609
	Övriga förvaltningskostnader	-3 998	-91 664
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-338 215	-226 485
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Arvode styrelse	-181 500	-142 800
	Övriga arvoden	-15 000	-15 000
	Sociala avgifter	-54 808	-45 458
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-261 308	-213 258
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	557	406
	Ränteintäkter HSB bunden placering	14 764	7 922
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	197	210
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	15 518	8 538
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-540 536	-257 000
	Övriga räntekostnader	-1 732	-5 811
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-542 268	-262 811

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	322 034 077	321 932 327
	Ingående anskaffningsvärde mark	164 541 076	164 541 076
	Årets investeringar	0	101 750
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	486 575 153	486 575 153
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 877 960	-24 112 301
	Årets avskrivningar	-4 915 304	-2 765 659
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-31 793 264	-26 877 960
	<i>Utgående redovisat värde</i>	454 781 889	459 697 193
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	226 000 000	226 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 524 000	10 524 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	262 000 000	262 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	24 481 000	24 481 000
	<i>Summa</i>	523 005 000	523 005 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
	Varav i eget förvar	13 622 000	13 622 000
	<i>Summa</i>	28 622 000	28 622 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	661 429	661 429
	Årets investeringar	346 100	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 007 529	661 429
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-208 682	-173 002
	Årets avskrivningar	-60 940	-35 680
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-269 622	-208 682
	<i>Utgående redovisat värde</i>	737 907	452 747
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 335 965

1 592 260

Skattekonto

545

1 680

*Summa Övriga fordringar***1 336 510****1 593 940**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

1 543

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

426 464

389 612

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***428 006****389 612**

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

750 000

750 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***750 000****750 000**

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv. datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek AB

4,78%

2024-03-27

6 700 000

0

Stadshypotek AB

3,71%

2026-06-30

7 200 000

0

13 900 000**0**

Långfristig del

7 200 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

6 700 000

Kortfristig del

6 700 000

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

4,23%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,78%	2024-03-27	6 700 000	0
Stadshypotek AB	3,71%	2026-06-30	7 200 000	0
			13 900 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	6 700 000
Kortfristig del	6 700 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	132 754	133 754
Momsskuld	39 159	27 879
Övriga kortfristiga skulder	103 938	36 456
<i>Summa Övriga skulder</i>	275 851	198 089

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

2022-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	580 356	714 472
Upplupna räntekostnader	2 669	1 776
Övriga upplupna kostnader	475 667	633 804
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 058 692	1 350 052

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hamnen i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Daniel Waenerlund
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

BO FRISTEDT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 12:08:31



GREGER ASSERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 10:09:47



SIMON MALMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 12:50:27



PATRIK HÖGLUND VON TRESKOW

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 13:20:37



**JOHANNA ELISABETH LJUNG
PEACOCK**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 11:35:25



EVA LINDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 20:10:57



CHARLIE HAGERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 00:18:42



DANIEL WAENERLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 15:42:30



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 17:20:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

DANIEL WAENERLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 15:43:01



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 17:19:43



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

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 star något i årsredovisningen.