



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Hamnvakten i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hamnvakten i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-6089 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Hamnvakten 10	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-01-01	1982
Hamnvakten 11	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-01-01	1982
Hamnvakten 12	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-03-01	1982
Pumpan 5	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-01-01	1982

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Bostadsrätterna. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	lokaler (hyresrätt)	5 746
30	förråd	216
388	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	35 947
348	garageplatser	8 561
Totalt 781 objekt		50 470

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 5 st 1 rok, 90 st 2 rok, 136 st 3 rok, 132 st 4 rok, 21 st 5 rok, 1 st 6 rok, 1 st 7 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Mjården GA:1	G:A	716418-4751	16582 / 391732	Mottagningsstation för sopor, Bottenventiler, Sopnedkastluckor, Transportluftventiler, Rens-och dagbrunnar mm

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Claes Kjellander	Ordförande	2007-05-09	
Bengt Erik Ollén	Ledamot	2017-07-19	
Per-Olov Skeppe	Ledamot	2017-07-19	
Titti Ringström	Ledamot	2017-07-19	
Mats Ingvar Larsson	Ledamot	2024-05-24	
Toni Parwén	Ledamot	2022-05-12	
Eva Carolina Andersson	Ledamot	2012-05-07	
Maria Moustakakis	Ledamot	2022-05-12	
Sheberon Eriksson	Ledamot	2023-03-21	2024-05-16
Ida Alm Pellbäck	Ledamot	2024-05-16	

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Claes Kjellander, Bengt Erik Ollén, Per-Olov Skeppe och Titti Ringström.

Revisorer har varit: Sören Carlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Bengt Eliasson (sammankallande), Anne Sehlin och Lennart Wiman, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25. På stämman deltog 77 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 8 % i juli 2024.

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 2024-06-20.

Under året har förhandling av följande hyresavtal för lokaler skett:

- Färgargårdstorget 1. Hyresgästen kommer att avflytta. Bygglov är tillfälligt, permanent bygglov kommer att sökas och sökande efter ny hyresgäst har påbörjats.
- Vintertullstorget 76. Lokalen är uthyrd till STC.
- Färgargårdstorget 46. Hyresgästen stänger verksamheten den 30/6 och avflyttar. Utredning pågår för ombilda lokalen till bostäder.
- Vintertullstorget 72 och garaget. HSB har avflyttat och sökande efter ny hyresgäst pågår.

Föreningen har en pågående tvist angående en ombyggd lägenhet. Tvisten är avgjord i tingsrätten och föreningen fick i allt väsentligt rätt. Domen är överklagad till hovrätten och förhandling är utsatt till i hösten 2025.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Gårdsrenovering och portaler
2022	Ombyggnation lokaler
2023	Låssystem
2023	OVK
2023	Laddplatser
2024	Takrenovering
2024	Installation IMD-el
2024	Styr- och övervakningssystem
2024	Byte ventiler tappvatten
2024	Ventilationsåtgärder
2024	Sopsugrenovering

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 3 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Ventilationsåtgärder
2025	Renovering av pelare i garaget
2025	Målning av fönster

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 548 och under året har det tillkommit 33 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 557.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	258	187	250	244	280
Skuldsättning, kr/kvm	1 670	1 670	1 734	1 615	1 615
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 947	1 947	2 031	1 892	1 892
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	164	159	159	153	134
Årsavgifter, kr/kvm	616	592	551	513	513
Årsavgifter/totala intäkter, %	44	46	47	45	48
Totala intäkter, kr/kvm	1 207	1 109	996	982	908
Nettoomsättning, tkr	48 947	45 098	42 027	41 394	38 224
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 442	-113	3 848	1 728	3 862
Soliditet, %	58	57	55	57	57

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

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).

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.

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	69 366 346	0	0	69 366 346
Upplåtelseavgifter, kr	4 941 555	0	0	4 941 555
Underhållsfond, kr	4 073 481	0	48 756	4 122 237
S:a bundet eget kapital, kr	78 381 382	0	48 756	78 430 138
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	33 782 399	-113 459	-48 756	33 620 184
Årets resultat, kr	-113 459	113 459	3 441 748	3 441 748
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	33 668 940	0	3 392 992	37 061 932
S:a eget kapital, kr	112 050 322	0	3 441 748	115 492 070

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 092 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 043 244 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	33 668 940
Årets resultat, kr	3 441 748
Reservation till underhållsfond, kr	-2 092 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 043 244
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	37 061 932

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	37 061 932
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2 48 947 066 45 097 841

Övriga rörelseintäkter

Not 3 1 642 434 1 360 379

Summa Rörelseintäkter

50 589 500 46 458 220

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 4 -34 925 075 -35 356 854

Övriga externa kostnader

Not 5 -3 469 218 -2 931 558

Personalkostnader

Not 6 -475 352 -461 825

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

-5 323 049 -5 062 730

Summa Rörelsekostnader

-44 192 693 -43 812 968

Rörelseresultat

6 396 807 2 645 252

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Not 7 191 595 24 360

Räntekostnader och liknande resultatposter

Not 8 -3 146 653 -2 783 071

Summa Finansiella poster

-2 955 058 -2 758 711

Resultat efter finansiella poster

3 441 748 -113 459

Resultat före skatt

3 441 748 -113 459

Årets resultat

3 441 748 -113 459

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt	Not 9	178 366 121	177 066 940
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	1 170 484	2 529 760
Summa Materiella anläggningstillgångar		179 536 605	179 596 700

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Övriga långfristiga fordringar	Not 12	1 150 000	1 300 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		1 150 500	1 300 500

Summa Anläggningstillgångar		180 687 105	180 897 200
-----------------------------	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 832	1 028 588
Aktuell skattefordran		433 244	449 275
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	11 114 622	10 450 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	4 328 064	3 768 543
Summa Kortfristiga fordringar		15 877 762	15 697 386

Kassa och bank

Kassa och bank		1 553 188	0
Summa Kassa och bank		1 553 188	0

Summa Omsättningstillgångar		17 430 950	15 697 386
-----------------------------	--	------------	------------

Summa Tillgångar		198 118 055	196 594 586
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

74 307 901

74 307 901

Fond för yttre underhåll

4 122 237

4 073 481

Summa Bundet eget kapital

78 430 138

78 381 382

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

33 620 184

33 782 399

Årets resultat

3 441 748

-113 459

Summa Fritt eget kapital

37 061 932

33 668 940

Summa Eget kapital

115 492 070

112 050 322

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15

26 000 000

0

Summa Långfristiga skulder

26 000 000

0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16

44 000 000

70 000 000

Leverantörsskulder

4 711 068

4 139 160

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

329 322

1 099 002

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

7 585 594

9 306 102

Summa Kortfristiga skulder

56 625 985

84 544 264

Summa Skulder

82 625 985

84 544 264

Summa Eget kapital och skulder

198 118 055

196 594 586

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 396 807	2 645 252
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 323 049	5 062 730
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	5 323 049	5 062 730
Erhållen ränta	191 595	24 360
Erlagd ränta	-3 263 242	-2 564 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	8 648 208	5 167 439
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	249 416	-1 618 572
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 801 690	-2 789 096
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-1 552 274	-4 407 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 095 933	759 771
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 262 953	-3 249 014
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	150 000	241 729
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 112 953	-3 007 285
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-3 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-3 000 000
Årets kassaflöde	1 982 980	-5 247 514
Likvida medel vid årets början	10 017 841	15 265 355
Likvida medel vid årets slut	12 000 821	10 017 841



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.

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

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 inanspråktagande 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	81 355 331 kr
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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	22 138 503	21 287 392
	Hyror lokaler	16 410 620	15 583 663
	Hyror garage och parkeringsplatser	8 184 659	7 698 904
	Hyror förbrukningsbaserad	434 661	295 817
	Hyror övrigt	860 293	120 255
	Övriga primära intäkter	2 274 297	1 925 569
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	50 303 033	46 911 600
	Avgiftsbortfall	0	-475 201
	Hysesbortfall	-1 355 967	-1 338 558
	<i>Summa</i>	-1 355 967	-1 813 759
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	48 947 066	45 097 841

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringssättningar	319 121	379 507
	Övriga sekundära intäkter	1 323 313	980 872
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 642 434	1 360 379

Under övriga sekundära intäkter för 2024 ligger 566 069 kr som är återbetalning för samfällighetsavgift från sopsugssamfällighet i Hammarby pga beräkning av nya andelstal.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalsvård och samfälligheter	-2 965 294	-2 116 581
	Snö och halk-bekämpning	-633 648	-1 132 626
	Reparationer	-2 638 792	-4 797 781
	Planerat underhåll	-2 043 244	-2 888 652
	Försäkringsskador	-1 285 712	-856 257
	El	-1 479 560	-1 513 399
	Uppvärmning	-4 041 763	-4 104 249
	Vatten	-1 355 704	-1 063 080
	Sophämtning	-1 281 627	-1 103 337
	Fastighetsförsäkring	-624 459	-586 118
	Kabel-TV och bredband	-236 580	-239 780
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-2 830 170	-2 814 139
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 989 695	-1 872 950
	Tomträttsavgäld	-11 313 667	-10 136 233
	Övriga driftkostnader	-205 161	-131 673
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-34 925 075	-35 356 854

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-27 547	-24 398
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-280 816	-218 533
	Administrationskostnader	-2 678 931	-1 057 613
	Extern revision	-37 192	-33 651
	Konsultkostnader	-19 198	-173 501
	Medlemsavgifter	-75 287	-61 561
	Föreningsverksamhet	-61 846	-103 636
	Övriga förvaltningskostnader	-288 400	-1 258 665
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-3 469 218	-2 931 558
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-14 500	-14 075
	Övriga arvoden	-391 700	-380 249
	Sociala avgifter	-69 152	-67 501
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-475 352	-461 825
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 403	3 477
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	188 191	20 883
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	191 595	24 360
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 137 922	-2 781 705
	Övriga räntekostnader	-8 731	-1 366
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 146 653	-2 783 071

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	271 841 531	269 838 943
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 933 405	0
	Årets investeringar	6 622 229	7 935 993
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	284 397 165	277 774 936
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-100 707 996	-95 645 265
	Årets avskrivningar	-5 323 049	-5 062 730
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-106 031 044	-100 707 996
	Utgående redovisat värde	178 366 121	177 066 940
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	539 000 000	539 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	115 800 000	115 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 125 000 000	1 125 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	103 484 000	103 484 000
	Summa	1 883 284 000	1 883 284 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	222 396 000	222 396 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	222 396 000	222 396 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 529 760	7 216 739
	Omklassificering till byggnad	-1 359 276	-4 686 979
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	1 170 484	2 529 760
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 12	Övriga långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga fordringar</i>		
	Ingående värde andra långfristiga fordringar	1 300 000	1 541 729
	Årets avgående fordringar	-150 000	-241 729
	Summa Andra långfristiga fordringar	1 150 000	1 300 000

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

10 447 633

10 017 841

Övriga fordringar

666 990

433 139

*Summa Övriga fordringar***11 114 622****10 450 980**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4 328 064

3 768 543

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***4 328 064****3 768 543**

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,36%	2025-04-22	44 000 000	0
Nordea	2,58%	2026-11-18	26 000 000	0
			70 000 000	0

Långfristig del

26 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

44 000 000

Kortfristig del

44 000 000

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

3,07%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,36%	2025-04-22	44 000 000	0
Nordea	2,58%	2026-11-18	26 000 000	0
			70 000 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

44 000 000

Kortfristig del

44 000 000

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	240 222	240 222
--------------	---------	---------

Momsskuld	0	785 507
-----------	---	---------

Övriga kortfristiga skulder	89 100	73 273
-----------------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga skulder</i>	329 322	1 099 002
-----------------------------	----------------	------------------

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	5 684 264	6 980 608
---------------------------------	-----------	-----------

Upplupna räntekostnader	375 539	492 128
-------------------------	---------	---------

Övriga upplupna kostnader	1 525 791	1 833 366
---------------------------	-----------	-----------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	7 585 594	9 306 102
---	------------------	------------------

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 Hamnvakten i Stockholm, org.nr. 716416-6089

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hamnvakten i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Hamnvaken i Stockholm för räkenskapsåret 2024 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
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sören Carlsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Hamnvakten i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAES KJELLANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 14:42:24



TONI PARWÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 17:31:23



MARIA MOUSTAKAKIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 21:04:55



PER-OLOV SKEPPE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 17:36:19



TITTI RINGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 11:34:37



IDA ALM PELLBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 17:08:14



EVA CAROLINA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 20:56:10



BENGT ERIK OLLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 13:43:20



MATS LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 17:34:54



SÖREN CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 08:48:17



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 13:51:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Hamnvakten i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SÖREN CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 10:14:46



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 13:49:45



HSB – där möjligheterna bär