

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm

Org.nr: 702002-8200

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger byggnaderna Hamnvakten 8 och Hamnvakten 9 i Stockholm. Marken till fastigheterna upplåts med tomträtt.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	221	22 123
Hysesrätter	3	52
Lokaler	10	1 844
Parkeringar och garageplatser	3	

Föreningens fastighet är byggd 1983 värdeår 1983

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet

Föreningen är medlem i Hammarby sopsugsamfällighetsförening. Föreningens andel är 10,31 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgiften höjs med 5% från 2022-01-01.

Genomfört planerat underhåll och investeringar under räkenskapsåret

Solceller etapp 2, 86.7 kWp
Stampsplning samt filmning av utvalda stammar
Utökning av passersystem

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Föreningslokal	Upprustning
2022	Källare	Ventiler vatten
2022	Mark	Långtidsplan
2022	Ventilation	OVK
2022	Ventilation	Rensning

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Energi	Solcellsutbyggnad etapp 2, 86.7 kWp
2021	Fastighet	Stampsolning, filmning av utvalda delar har också skett.
2021	Fastighet	Utökning av passersystem RCO.
2021	Låssystem	Upphandling digitalt bokningssystem för tvättstugor. Aktiverades jan 2022.
2020	Byggnad och mark	Stuprör och dagvatten
2020	Källare	Påbörjat utbyte av äldre ventiler i källare för vatten
2020	Entréer	Utbyte låssystem, taggar till entréer mm. Avslutas 2021
2019	Ventilationssystem	OVK
2019	Belysning	Armaturer Led
2019	Byggnad	SBA åtgärder
2019	Låssystem	Uppdatering låssystem
2019	Gemensamma utrymmen	Reparation av gångbryggor vindar
2019	Lokaler	Renovering fastighetsexepedition
2019	Tak	Ombyggnad takavvattning
2019	Trapphus	Golvård
2018	Tak	Ommålning tak
2018	Fönster	Fönstermålning
2016	Gemensamma utrymmen	Källarmålning
2014-2015	Värmesystem	Injustering värmesystem

Övriga väsentliga händelser

Tomträttsavgälden omregleras var tionde år. Nya tomträttsavtal från 2021 med en inträppning på 5 år. Den kommande regleringen kommer att få fullt genomslag 2027.

Avgäldsperiod	Total avgäld
År 2021	3 544 000
År 2022	4 648 000
År 2023	5 126 000
År 2024	5 605 000
År 2025	6 084 000
År 2026	6 440 000

Föreningens elkostnader och bidrag från solcellsanläggningen

Föreningen har under år 2021 haft en elkostnad på drygt 1 832 tkr, av detta avser ca 932 tkr som vidaredebiteras till medlemmarna (via HomeSolution). Mellanskillnaden (ca 900 tkr) avser el som föreningen själva förbrukar i trapphus, tvättstugor, hissar, lampor osv.

Föreningen har under 2021 producerat 149 000 kWh som har används i fastigheten, det motsvarar ungefär 188 000 kr.

Nya tunnelbanan

Arbetet med nya tunnelbanan pågår. Arbetet utgår från arbetstunnlarna som går från markytan ner till tunnelbanans sträckning. Den närmaste arbetstunneln mynnar vid Londonviadukten. På hemsidan går det att följa hur långt den kommit. Under 2021 har tunneln drivits fram till station Sofia där sprängningsarbeten pågår. På Hammarby sjöstadssidan har arbetstunneln kommit fram till södra änden av den kommande station Hammarby kanal. Under 2021 har det skett förberedande arbeten där ledningar flyttas. En del av dessa arbeten har skett i Stora Blecktornsplanen och andra under Katarina Bangata. Planerad start av den nya tunnelbanan anges till 2030.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26. Vid stämman deltog 26 medlemmar varav samtliga var röstberättigade.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-26 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Agneta Lindgren-Regnstrand	Ledamot
David Samuelsson	Ledamot
Elsie Nilsson	HSB-ledamot
Gabriel Wikström	Ordförande
Gunnar Bergman	Ledamot
Hans Hulth	Ledamot
Lennart Bergman	Ledamot
Olle Tillberg	Ledamot
Tomas Isberg	Ledamot

Under perioden från stämman 2021-05-26 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Britta Blaxhult	Ledamot
David Samuelsson	Ledamot
Elsie Nilsson	HSB-ledamot
Gunnar Valdemar Bergman	Ledamot
Hans Hulth	Ledamot
Lennart Bergman	Ledamot
Olle Tillberg	Ledamot
Sini Teng	Ledamot
Tomas Isberg	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tomas Isberg, Hans Hult, Gunnar Bergman, Olle Tillberg och Lennart Bergman.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Britta Blaxhult, Hans Hulth, David Samuelsson och Olle Tillberg. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ann-Charlotte Klingberg	Föreningsvald ordinarie
Stefan Helmersson	Föreningsvald ordinarie
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Göran Eriksson, Hans Hulth, Stefan Helmersson och David Samuelsson.

Valberedning

Valberedningen består av Petter Lökke, Maritha Lindberg och Christina Vestlund.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadqeenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2021-10-12.

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

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 346 (343) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 15 (21) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

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

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	168	284	193	205	218
Skuldsättning, kr/kvm	3 407	3 462	3 534	3 621	3 594
Räntekänslighet, %	6%	6%	6%	6%	6%
Energikostnad, kr/kvm	141	118	131	150	146
Driftskostnad, kr/kvm*	673 **	525	558	536	499
Årsavgift, kr/kvm	671	671	671	671	671
Totala intäkter, kr/kvm*	856	830	801	792	788

*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	21 423	20 646	19 994	19 595	19 390
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 132	1 485	2 422	-40	-8 086
Soliditet %	33%	32%	31%	29%	29%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptanen i Stockholm

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

** Ökning av driftkostnader år 2021 är hänförligt till ökad kostnad för snöröjning, tomträtt och vattenskador. Antalet vattenskador ökade under 2021, delvis beroende på stopp i avloppsstammar samt bristfälliga installationer i lägenheter

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		21 422 790
Rörelsekostnader	-	20 008 434
Finansiella poster	-	281 932
Årets resultat		1 132 424
Planerat underhåll	+	1 147 347
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 766 846
Årets sparande		4 046 618
Årets sparande per kvm total yta		168

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 354 492	0	11 320 294	5 505 255	1 485 469
Reservering till fond 2021			7 900 000	-7 900 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-1 147 347	1 147 347	
Balanserad i ny räkning				1 485 469	-1 485 469
Årets resultat					1 132 424
Belopp vid årets slut	23 354 492	0	18 072 947	238 070	1 132 424

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	6 990 723
Årets resultat	1 132 424
Reservering till underhållsfond	-7 900 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 147 347
Summa till stämmans förfogande	1 370 494

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 370 494
-------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	21 422 790	20 646 292
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-17 589 387	-16 427 587
Övriga externa kostnader	Not 3	-308 672	-183 214
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-343 529	-318 181
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 766 846	-1 766 846
Summa rörelsekostnader		-20 008 434	-18 695 829
Rörelseresultat		1 414 356	1 950 463
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	59 821	59 737
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-341 753	-524 731
Summa finansiella poster		-281 932	-464 994
Årets resultat		1 132 424	1 485 469

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	115 327 541	117 094 387
Pågående nyanläggningar	Not 8	1 632 189	847 413
		<u>116 959 730</u>	<u>117 941 800</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 10	1 483 140	1 720 440
		<u>1 483 640</u>	<u>1 720 940</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>118 443 370</u>	<u>119 662 740</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 454	0
Övriga fordringar	Not 11	4 401 103	3 201 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 980 100	1 648 907
		<u>6 385 657</u>	<u>4 850 788</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	5 500 000	4 000 000
Kassa och bank	Not 14	8 818	8 818
Summa omsättningstillgångar		<u>11 894 475</u>	<u>8 859 605</u>
Summa tillgångar		<u>130 337 845</u>	<u>128 522 346</u>

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 354 492	23 354 492
Yttre underhållsfond		18 072 947	11 320 294
		<u>41 427 439</u>	<u>34 674 786</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		238 070	5 505 255
Årets resultat		1 132 424	1 485 469
		<u>1 370 494</u>	<u>6 990 723</u>
Summa eget kapital		<u>42 797 933</u>	<u>41 665 509</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	20 393 750	45 495 624
		<u>20 393 750</u>	<u>45 495 624</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	61 428 284	37 643 714
Leverantörsskulder		1 483 616	942 208
Skatteskulder		48 046	63 935
Övriga skulder	Not 17	319 556	158 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 866 659	2 552 926
		<u>67 146 162</u>	<u>41 361 212</u>
Summa skulder		<u>87 539 912</u>	<u>86 856 836</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>130 337 845</u>	<u>128 522 346</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 132 424	1 485 469
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 766 846	1 766 846
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 899 270	3 252 315
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-335 562	31 382
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 000 379	20 228
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 564 088	3 303 926
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-784 776	-698 462
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	237 300	237 300
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-547 476	-461 162
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 317 304	-1 742 304
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 317 304	-1 742 304
Årets kassaflöde	2 699 308	1 100 459
Likvida medel vid årets början	7 210 378	6 109 919
Likvida medel vid årets slut	9 909 686	7 210 378

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 4,3% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 64 299 517 kr.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	14 845 504	14 845 504
Individuell mätning el	932 007	763 189
Hyrer	4 903 731	4 931 947
Övriga intäkter	966 912	183 682
Bruttoomsättning	21 648 154	20 724 322
Avgifts- och hyresbortfall	-225 363	-77 890
Hyresförluster	-1	-140
	21 422 790	20 646 292
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalförbruk	1 567 669	1 312 963
Reparationer	4 032 029	1 831 563
El	1 832 226	1 223 106
Uppvärmning	2 010 126	1 803 955
Vatten	487 888	563 567
Sophämtning	560 647	550 716
Fastighetsförsäkring	390 361	413 098
Kabel-TV och bredband	247 438	266 039
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	748 816	742 096
Förvaltningsarvoden	973 805	869 307
Tomträttsavgäld	3 543 500	3 239 900
Övriga driftkostnader	47 535	53 438
Planerat underhåll	1 147 347	3 557 840
	17 589 387	16 427 587
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	16 786	17 183
Förbrukningsinventarier och varuinköp	90 538	55 888
Administrationskostnader	126 515	57 959
Extern revision	20 500	19 875
Medlemsavgifter	54 333	32 310
	308 672	183 214
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	217 350	214 200
Revisionsarvode	28 770	14 190
Övriga arvoden	35 701	35 476
Sociala avgifter	61 708	54 315
	343 529	318 181
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 679	1 475
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	20
Ränteintäkter HSB bunden placering	21 187	16 092
Övriga ränteintäkter	36 954	42 150
	59 821	59 737
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	340 788	524 130
Övriga räntekostnader	965	601
	341 753	524 731

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	143 353 484	143 353 484
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 353 484	143 353 484
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-26 259 097	-24 492 251
Årets avskrivningar	-1 766 846	-1 766 846
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 025 944	-26 259 097
Utgående redovisat värde	115 327 541	117 094 387
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	281 000 000	281 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	17 200 000	17 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	482 000 000	482 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	25 000 000	25 000 000
Summa taxeringsvärde	805 200 000	805 200 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	847 413	148 951
Årets investeringar	784 776	698 462
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 632 189	847 413
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	1 720 440	1 957 740
Årets investeringar	-237 300	-237 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 483 140	1 720 440
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	235	320
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 399 637	3 200 331
Placeringskonto HSB Stockholm	1 231	1 230
	4 401 103	3 201 880
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 977 323	1 640 948
Upplupna intäkter	2 777	7 959
	1 980 100	1 648 907

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

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	5 500 000	4 000 000			
		5 500 000	4 000 000			
Not 14	Kassa och bank					
	Nordea	8 818	8 818			
		8 818	8 818			
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39788814360	1,55%	2022-11-16	1 483 124	237 304
	Nordea	39788967027	0,70%	2022-04-20	2 750 000	0
	Nordea	39798243145	0,46%	2023-11-15	20 643 750	250 000
	Nordea	39798252381	0,41%	2022-12-21	20 618 750	255 000
	Nordea	39798256921	0,28%	2022-04-25	18 970 000	250 000
	Swedbank	2954273278	0,15%	2022-03-28	17 356 410	250 000
					81 822 034	1 242 304
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					75 610 514
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					20 393 750
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				120 178 000	120 178 000
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				61 428 284	37 643 714
					61 428 284	37 643 714
Not 17	Övriga skulder					
	Depositioner				146 544	63 594
	Momsskuld				143 605	80 155
	Övriga kortfristiga skulder				29 407	14 680
					319 556	158 429
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				28 633	33 691
	Förutbetalda hyror och avgifter				2 394 242	1 879 772
	Övriga upplupna kostnader				1 443 784	639 463
					3 866 659	2 552 926
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 19	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Britta Blaxhult

.....
David Samuelsson

.....
Elsie Nilsson

.....
Gunnar Valdemar Bergman

.....
Hans Hulth

.....
Lennart Bergman

.....
Olle Tillberg

.....
Sini Teng

.....
Tomas Isberg

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Ann-Charlotte Klingberg
Av föreningen vald revisor

.....
Stefan Helmersson
Av föreningen vald revisor

.....
Adnin Ali
Av HSB Riksförbund förordnad
revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hamnkaptenen i Stockholm, org.nr. 702002-8200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hamnkaptenen i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

De föreningsvalda revisorerans ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Hamnkaptelen i Stockholm för räkenskapsåret 2021 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 trygghetssätt.

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 provar 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

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Charlotte Klingberg
Av föreningen vald revisor

Stefan Helmersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAVID SAMUELSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-06 kl. 19:53:07



SINI TENG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 14:12:42



ELSIE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-06 kl. 20:19:41



GUNNAR VALDEMAR BERGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-06 kl. 19:52:05



OLLE TILLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 10:17:09



TOMAS ISBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-06 kl. 19:54:53



LENNART BERGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-05 kl. 05:30:34



HANS HULTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-06 kl. 19:53:06



BRITTA BLAXHULT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 21:28:02



ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 07:57:31



STEFAN HELMERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 13:00:44



ANN-CHARLOTTE KLINGBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 07:46:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 07:57:12



STEFAN HELMERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 13:06:21



ANN-CHARLOTTE KLINGBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 07:39:40



HSB – där möjligheterna bor