



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Hamnkaptenen i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptene i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-8200 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-28.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Hamnvakten 8	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2032-01-01	1983
Hamnvakten 9	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2031-07-01	1983

**Totalt 2
objekt**

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningen finns:

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	Lokaler (hyresrätt)	1844
3	Parkeringsplatser	0
221	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	22123
3	Lägenheter (hyresrätt)	52
Totalt 237 objekt		24019

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2023-12-31.



Föreningen äger dessutom

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

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
David Samuelsson	Ordförande	2021-05-27
Gunnar Valdemar Bergman	Ledamot	2017-07-19
Elsie Nilsson	Ledamot	2018-10-02
Hans Hulth	Ledamot	2013-06-10
Olle Tillberg	Ledamot	2017-07-19
Lennart Bergman	Ledamot	2019-08-29
Tomas Isberg	Ledamot	2017-03-01
Britta Blaxhult	Ledamot	2021-05-27
Sini Teng	Ledamot	2021-05-27
Maria Winterstrid	Ledamot	2022-05-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: David Samuelsson (ordförande), Gunnar Bergman, Lennart Bergman
Hans Hulth, Britta Blaxhult och Sini Teng.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Hans Hulth, Olle Tillberg, Britta Blaxhult, David Samuelsson.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Ann-Charlotte Klingberg och Stefan Helmersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Petter Lökke (sammankallande), Christina Vestlund samt Maritha Lindberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 42 medlemmar varav 3 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifter

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Årsavgiften höjs med 10% från 2023-01-01.

Tidigare genomfört underhåll:

Årtal	Ändamål
2022	Ventilationssystem - OVK
2022	Entréer - Cylinderbyte
2022	Energi - Solcellsutbyggnad etapp 2, 181,5 kWp
2021	Fastighet - Stamspolning, filmning av utvalda delar
2021	Låssystem - Digitalt bokningssystem för tvättstugor. Aktiverades i jan 2022
2020	Byggnad och mark - Stuprör och dagvatten
2020	Källare - Påbörjat utbyte av äldre ventiler i källaren för vatten
2020	Entréer - Utbyte låssystem, taggar till entréers mm. Avslutas 2021
2019	Ventilationssystem - OVK
2019	Belysning - Armaturer led
2019	Byggnad - SBA åtgärder
2019	Lokaler - Renovering fastighetsexpeditionen
2019	Låssystem - Uppdatering av låssystem
2019	Gemensamma utrymmen - Reparation av gångbryggor vindar
2019	Tak - Ombyggnad takavvattning
2019	Trapphus - Golvvård
2018	Tak - Ommålning tak
2017	Fönsterrenovering
2017	Energi - Solcellsutbyggnad etapp I 84 kWp
2016	Värmesystem - Injustering värmesystem

Övriga väsentliga händelser

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

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

Nya tunnelbanan kommer närmare

Arbetet med att bygga den nya tunnelbanan kommer allt närmare oss. Arbetet med tunneln som ska under oss sker från söder och nådde under 2022 fram till Hammarby kanal. Den del av tunneln som berör oss ska vara helt klar i mitten av 2025. För att kunna upptäcka eventuella skador som tunnelbanebygget orsakar har besiktningar och kontroller genomförts. Ju närmare oss tunneldrivningen kommer oss desto större är risken för störningar. Bullrande arbeten kan ske fram till kl 22 på vardagar och kl 19 på helgerna. Region Stockholm har gått ut med information om att den som blir störd kan ansöka om en tillfällig vistelse. Trafikstarten planeras till 2030.

Förskolan Fyren har stängt

Förskolan Fyren har haft verksamhet i föreningens lokaler från det att husen byggdes. På grund av minskat antal barn i förskoleålder i vårt område har förskolan lagts ner. Det innebär också att föreningen förlorat vår största hyresgäst som givit en årlig hyresintäkt på över 2,3 miljoner kronor. Styrelsen har under året lagt ner ett stort arbete på att finna en ny användning av lokalerna. Den mindre lokalen i Vintertullstorget 6 har fått en ny hyresgäst i form av en skolverksamhet som flyttar in under våren 2023. En mängd olika alternativ och tänkbara hyresgäster till den större lokalen prövas men ingen lösning blev klar under 2022.

Föreningens elkostnader och bidrag från solcellsanläggningen

Föreningen har under år 2022 haft en elkostnad på drygt 2 380 tkr, ca 30 % högre än 2021. av detta avser ca 1 450 tkr som vidaredebiteras till medlemmarna (via HomeSolution). Mellanskillnaden (ca 930 tkr) avser fastighetsel som föreningen själva förbrukar i ventilation, trapphus, tvättstugor, hissar, osv. Föreningen har under 2022 producerat 164 000 kWh som har används i fastigheten, det motsvarar ungefär 309 tkr. Solcellerna producerar ca 35 % av fastighetens behov. Vid några tidpunkter på året producerar solcellerna mer än vi själva gör av med. Totalt var det ca 3220 kWh, som generade en inkomst på ca 4000 kr.

Pågående eller framtida underhåll:

Årtal	Ändamål
2023	Ventilation - Rensning
2023	Lokaler - Renovering
2023	Balkong- Balkongbesiktning
2023	Källare - Ventilbyte Vatten
2023	Mark - Geogrand markundersökning
2023	Trapphus - Grovstädning och golvvård
2023	Trapphus - Belysning i trapphus

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2022-09-19.

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

Hållbarhet**Ekonomi**

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

Miljö

öreningen 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

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 346 och under året har det tillkommit 12 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 345.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	264	168	284	193	205
Skuldsättning, kr/kvm	3 147	3 407	3 462	3 534	3 621
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	141	141	118	131	150
Driftskostnad, kr/kvm	671	673	525	558	536
Årsavgifter, kr/kvm	705	671	671	671	671
Totala intäkter, kr/kvm	959	856	830	801	792
Nettoomsättning, tkr	24 410	21 423	20 646	19 994	19 595
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 650	1 132	1 485	2 422	-40
Soliditet, %	37	33	32	31	29

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	23 354 492	0	0	23 354 492
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	18 072 947	0	839 726	18 912 673
S:a bundet eget kapital, kr	41 427 439	0	839 726	42 267 165
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	238 070	1 132 424	-839 726	530 768
Årets resultat, kr	1 132 424	-1 132 424	3 650 159	3 650 159
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 370 494	0	2 810 433	4 180 927
S:a eget kapital, kr	42 797 933	0	3 650 159	46 448 092

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 732 000 kr samt ianspråktagande skett med 892 274 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	1 370 494
Årets resultat, kr	3 650 159
Reservation till underhållsfond, kr	-1 732 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	892 274
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 180 927

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 180 927

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	24 409 869	21 422 790
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-17 298 509	-17 589 387
Övriga externa kostnader	Not 3	-725 702	-308 672
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-444 142	-343 529
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 809 953	-1 766 846
Summa rörelsekostnader		-20 278 306	-20 008 434
Rörelseresultat		4 131 564	1 414 356
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	65 320	59 821
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-546 724	-341 753
Summa finansiella poster		-481 404	-281 932
Årets resultat		3 650 159	1 132 424

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	115 241 859	115 327 541
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	1 632 189
		<u>115 241 859</u>	<u>116 959 730</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 10	1 245 840	1 483 140
		<u>1 246 340</u>	<u>1 483 640</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>116 488 199</u>	<u>118 443 370</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-29 422	4 454
Övriga fordringar	Not 11	6 219 871	4 401 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	2 147 522	1 980 100
		<u>8 337 971</u>	<u>6 385 657</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	2 000 000	5 500 000
Kassa och bank	Not 14	8 830	8 818
Summa omsättningstillgångar		<u>10 346 801</u>	<u>11 894 475</u>
Summa tillgångar		<u>126 835 001</u>	<u>130 337 845</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 354 492	23 354 492
Yttre underhållsfond		18 912 673	18 072 947
		<u>42 267 165</u>	<u>41 427 439</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		530 768	238 070
Årets resultat		3 650 159	1 132 424
		<u>4 180 928</u>	<u>1 370 494</u>
Summa eget kapital		<u>46 448 093</u>	<u>42 797 933</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	30 326 410	20 393 750
		<u>30 326 410</u>	<u>20 393 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	45 253 320	61 428 284
Leverantörsskulder		1 184 627	1 483 616
Skatteskulder		181 981	48 046
Övriga skulder	Not 17	293 321	319 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 147 249	3 866 659
		<u>50 060 498</u>	<u>67 146 162</u>
Summa skulder		<u>80 386 908</u>	<u>87 539 912</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>126 835 001</u>	<u>130 337 845</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 650 159	1 132 424
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 809 953	1 766 846
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 460 112	2 899 270
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-135 267	-335 562
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-910 700	2 000 379
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 414 146	4 564 088
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-92 083	-784 776
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	237 300	237 300
Kassaflöde från investeringsverksamhet	145 217	-547 476
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-6 242 304	-1 317 304
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-6 242 304	-1 317 304
Årets kassaflöde	-1 682 940	2 699 308
Likvida medel vid årets början	9 909 686	7 210 378
Likvida medel vid årets slut	8 226 746	9 909 686

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 1,03% 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 1 519 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	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	15 587 732	14 845 504
Individuell mätning el	1 450 726	932 007
Hyrer	5 310 034	4 903 731
Övriga intäkter	2 092 390	966 912
Bruttoomsättning	24 440 882	21 648 154
Avgifts- och hyresbortfall	-31 013	-225 363
Hyresförluster	0	-1
	24 409 869	21 422 790
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 541 798	1 567 669
Reparationer	2 105 818	4 032 029
El	2 383 980	1 832 226
Uppvärmning	1 933 082	2 010 126
Vatten	530 180	487 888
Sophämtning	659 064	560 647
Fastighetsförsäkring	390 361	390 361
Kabel-TV och bredband	228 872	247 438
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	930 256	748 816
Förvaltningsarvoden	1 030 417	973 805
Tomträttsavgäld	4 647 500	3 543 500
Övriga driftkostnader	24 908	47 535
Planerat underhåll	892 274	1 147 347
	17 298 509	17 589 387
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	25 828	16 786
Förbrukningsinventarier och varuinköp	188 790	90 538
Administrationskostnader	180 091	126 515
Extern revision	21 560	20 500
Konsultkostnader	275 863	0
Medlemsavgifter	33 570	54 333
	725 702	308 672
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	261 252	217 350
Revisionsarvode	15 750	28 770
Övriga arvoden	76 600	35 701
Sociala avgifter	90 540	61 708
	444 142	343 529
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 425	1 679
Ränteintäkter HSB placeringskonto	4	1
Ränteintäkter skattekonto	56	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	31 559	21 187
Övriga ränteintäkter	31 275	36 954
	65 320	59 821
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	544 291	340 788
Övriga räntekostnader	2 433	965
	546 724	341 753

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	143 353 484	143 353 484
Omklassificering från pågående nyanläggningar	1 724 272	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 077 756	143 353 484
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-28 025 944	-26 259 097
Årets avskrivningar	-1 809 953	-1 766 846
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 835 897	-28 025 944
Utgående redovisat värde	115 241 859	115 327 541
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	613 000 000	281 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	32 000 000	17 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	692 000 000	482 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	27 000 000	25 000 000
Summa taxeringsvärde	1 364 000 000	805 200 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 632 189	847 413
Årets investeringar	92 083	784 776
Omklassificering till byggnad	-1 724 272	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 632 189
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	1 483 140	1 720 440
Årets investeringar	-237 300	-237 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 245 840	1 483 140
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 955	235
Avräkningskonto HSB Stockholm	6 216 681	4 399 637
Placeringskonto HSB Stockholm	1 235	1 231
	6 219 871	4 401 103
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	2 143 897	1 977 323
Upplupna intäkter	3 625	2 777
	2 147 522	1 980 100

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

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm		2 000 000	5 500 000		
		2 000 000	5 500 000		
Not 14 Kassa och bank					
Nordea		8 830	8 818		
		8 830	8 818		
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758260006	2,10%	2023-04-20	2 750 000	0
Nordea	39758303732	2,74%	2023-11-23	1 245 820	237 304
Nordea	39758308300	2,98%	2023-12-21	20 363 750	255 000
Nordea	39758320769	3,98%	2024-12-18	12 106 410	250 000
Nordea	39798243145	0,46%	2023-11-15	20 393 750	250 000
Swedbank	2954345316	0,76%	2025-01-24	18 720 000	250 000
				75 579 730	1 242 304
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					69 368 210
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					30 326 410
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				45 253 320	61 428 284
				45 253 320	61 428 284
Not 17 Övriga skulder					
Depositioner				146 544	146 544
Momsskuld				146 777	143 605
Övriga kortfristiga skulder				0	29 407
				293 321	319 556
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				74 562	28 633
Förutbetalda hyror och avgifter				1 762 801	2 394 242
Övriga upplupna kostnader				1 309 886	1 443 784
				3 147 249	3 866 659
Ovanstående poster består av förskottsinbetalda 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	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Britta Blaxhult

.....
David Samuelsson

.....
Elsie Nilsson

.....
Gunnar Valdemar Bergman

.....
Hans Hulth

.....
Lennart Bergman

.....
Maria Winterstrid

.....
Olle Tillberg

.....
Sini Teng

.....
Tomas Isberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats

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

.....
Stefan Helmersson
Av föreningen vald revisor

.....
Joakim Häll
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 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 revisorernas 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 Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Charlotte Klingberg
Av föreningen vald revisor

Stefan Helmersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Hamnkaptenen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAVID SAMUELSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 20:17:59



SINI TENG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 20:17:29



ELSIE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 21:07:19



GUNNAR VALDEMAR BERGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 20:20:58



OLLE TILLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 14:59:14



TOMAS ISBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 10:34:49



LENNART BERGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 20:18:47



MARIA WINTERSTRID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 21:27:11



HANS HULTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 20:20:05



BRITTA BLAXHULT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 20:19:28



STEFAN HELMERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 12:49:34



ANN-CHARLOTTE KLINGBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 13:17:19



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 14:33:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Hamnkaptenen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN HELMERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 12:51:01



ANN-CHARLOTTE KLINGBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 13:14:36



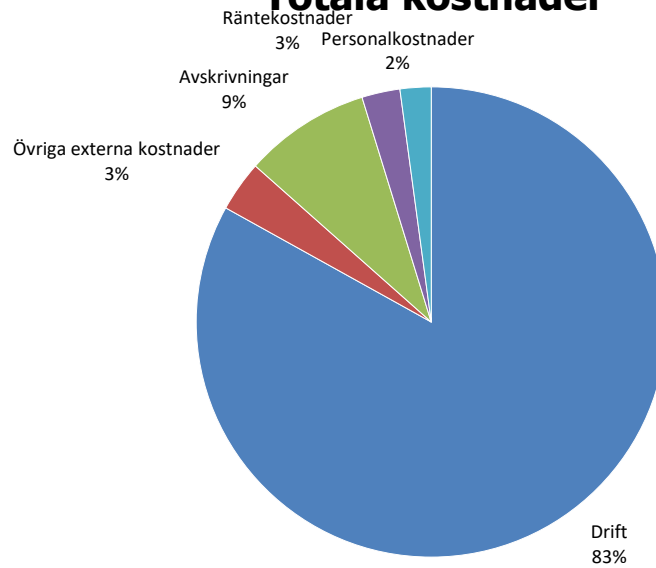
JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

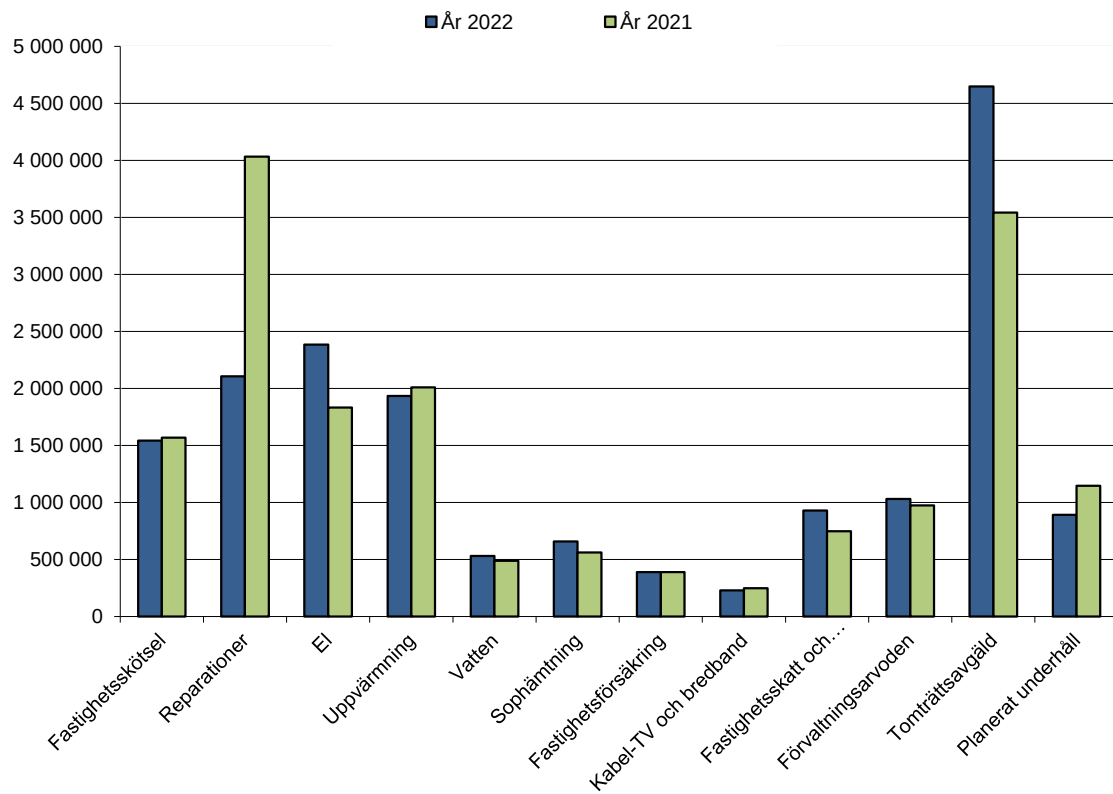
E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 14:34:36



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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