

Årsredovisning 2004

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm med orgnr. 716416-6089 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari–31 december 2004.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades den 23 oktober 1978 och registrerades av länsstyrelsen den 13 november 1978. Länsstyrelsen godkände den ekonomiska planen den 17 augusti 1981 och lämnade föreningen tillstånd att upplåta bostadsrätter den 19 augusti 1981.

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Hamnvakten nr 10 (Västangård), nr 11 (Sunnangård), och nr 12 (Östangård) samt kv. Pumpan nr 5 (garagehuset) samtliga i Sofia församling, Stockholm. Marken till fastigheterna upplåtes av Stockholms stad med tomträtt.

Föreningens 385 bostadslägenheter upplåtes med bostadsrätt och 18 lokaler upplåtes med hyresrätt. Dessutom disponerar föreningen själv 10 egna lokaler samt 3 tvättstugor. I Pumpan uthyrs 332 (328) bil- och mcplatser. Dessutom uthyrs ytterligare olika typer av bil- och mcplatser enligt tabellen nedan samt 6 stycken handikapplatser utomhus på våra gårdar.

Från och med sommaren 2004 infördes moms på parkeringsplatserna i Pumpan för hyresgäster som ej är medlemmar i föreningen. Redovisningen av intäkterna har förändrats från samma datum så intäkterna för 2004 är inte direkt jämförbara med tidigare år.

	Antal	Kvm	Avgift/Hyra Tkr	Per kvm o år
Bostäder	385	35 765	20 376	570
Lokaler, uthyrda	18	6 063	6737	1111
Lokaler, egna	13	523		0
Summa	416	41828	27113	648
Parkering Pumpan	332	9289	3183	
Bilparkering	326			590-890/månad
Motorcyklar	3			100/månad
Bakomplats	3			300/månad
Parkering utomhus	6			350/månad

Föreningens egna lokaler är följande

- Tvättstugor Fgt 23, 32, 34
- Samlingslokalen (Fgt 66) med
 - Festlokal
 - Bastu
 - Fotolaboratorium
 - Studielokal
 - Styrketräning
- Snickeriverkstad (Fgt 64)
- Vävstuga (Fgt 90)
- Tre uthyrningsrum för medlemmarnas gäster (Fgt 26,56 och76)
- Fastighetsexpeditionen (Fgt 70)
- Verkstad i Pumpan för fastighetsskötarna (Fgt 1)
- Omklädningsrum för fastighetsskötarna (Vtt 70)
- Omklädningsrum för entreprenörer i Pumpan (Fgt 1)

ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

STYRELSEN

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter		Mandattid
Carl-Henrik Arosenius	ordförande, finans och försäkring	2004-2006
Håkan Florin	vice ordförande, teknik	2003-2005
Eva Waitzfelder	sekreterare	2003-2005
Bo Ehrby	teknik och upphandling	2004-2006
Eva Reimers	information, bomiljörådet	2004-2006
Per-Ove Karlsson		2004-2005
Birgitta Petersson	utsedd av HSB Stockholm	
Suppleanter		Mandattid
Lisa Martling Palmgren	sammanhållande bomiljörådet	2004-2005
Kjell Hietala	organisatör för studie- och fritidsverksamheten	2004-2005
Camilla Lindström	utsedd av HSB Stockholm	

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av styrelsen jämte Carl-Henrik Arosenius, Eva Waitzfelder, Bo Ehrby, Håkan Florin, Eva Reimers, Per-Ove Karlsson och Birgitta Pettersson, två i förening.

REVISORER

Förutom av HSB:s riksförbund utsedd revisor, AB Borevision, valdes vid ordinarie föreningsstämma, på ett år Lars Åstrand till ordinarie revisor och Göran Styrman till revisorssuppleant.

VALBEREDNING

Vid ordinarie föreningsstämma valdes för ett år Göran Forsberg (sammanställande), Jan Cedergren och Per Henriksson till valberedning.

OMBUD TILL DISTRIKTSSTÄMMAN

Föreningens ombud vid HSB Stockholms Södermalmsdistrikts årsstämma 2004 har varit Bo Ehrby.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 22 april 2003 i LUMA-huset, restaurang Lux. Hammarby Sjöstad. I stämman deltog 93 (76) röstberättigade medlemmar.

Stämmoprotokollet har funnits tillgängligt på anslagstavlan i fritidslokalen (Fgt 66), fastighetsexpeditionen, samt på föreningens hemsida. Referat har också införts i Hamnvakten.

Styrelsen har under året hållit 14 (9) protokollförda sammanträden.

LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Under året har 27 (18) lägenhetsöverlåtelser skett.

MEDLEMSANTAL

Den 31 december 2003 hade föreningen 501 (499) medlemmar.

SOPSUG I HAMMARBY SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Föreningen är medlem i Sopsug i Hammarby samfällighetsförening, som förvaltar gemensamhetsanläggningen Mjärden ga: 1. Gemensamhetsanläggningen omfattar sopsug för 24 fastigheter i Norra Hammarbyhamnen.

EKONOMI

Föreningens resultat för verksamhetsåret gav ett överskott på 731 tkr (430 tkr). Föreningens kassaflöde uppgick till 3 589 tkr (-3 938 tkr).

Årsavgiften har varit oförändrad under året. Samtliga lokaler har varit uthyrda under året.

Kostnader för planerat underhåll uppgick till 2 858 tkr (2 397 tkr) och till löpande underhåll 2 045 tkr (2 037 tkr). Föreningen har under flera år haft förhållandevis låga reparationskostnader med tanke på fastigheternas ålder.

Föreningen fick en skattereduktion p.g.a. bredbandsinstallationen om 1 257 tkr. Av detta belopp bokades 764 tkr mot konto 1141 ombyggnader vilket betyder lägre framtida avskrivningskostnad samt 492 tkr mot konto 4209 periodiskt underhåll installationer.

Med anledning av ny rättspraxis skrevs garagekontrakten om och moms påförs sedan sommaren 2004 alla hyresgäster som inte är medlemmar i föreningen.

Föreningen har betalat 3 471 tkr (3 503 tkr) i fastighetsskatt. Det sammanlagda taxeringsvärdet har uppräknats till 577,8 Mkr för 2004 (554,3 Mkr). Skattesatserna har inte förändrats under 2004 men Skattemyndigheten har höjt markvärdet och sänkt fastighetsvärdet vilket får som nettoeffekt en något lägre fastighetsskatt.

Under verksamhetsåret har låneskulden minskats med netto 1,46 Mkr till 127 Mkr. Då hela lånet ligger till rörlig ränta och denna successivt fallit har föreningens räntekostnad minskat till 3,85 Mkr (5,46 Mkr). En förändring av föreningens genomsnittliga låneränta med +/- 1 procentenhet skulle innebära en förändrad räntekostnad om 1,25 Mkr.

Föreningens resultat och ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

VIKTIGA HÄNDELSER 2004

- En 3-årig underhållsplan är framtagen som ett komplement till föreningens långsiktiga 10-åriga underhållsplan.
- I samarbete med brandmyndigheten har en brandpolicy tagits fram för föreningen.
- Översyn av sophantering med sopsortering i enlighet med nya regler är genomförd.
- Översyn och uppgradering av skyddsrummen är genomförd.
- En inventarieförteckning för föreningens egna lokaler är upprättad.
- Samarbete med grannföreningen brf Hamnkaptenen har etablerats.
- Pierre Lundberg är föreningens nye fastighetsskötare efter Rolf Österberg som gått i pension. Pierre anställdes 16 augusti.
- 3-årigt kabel-TV avtal är tecknat med comhem inkluderande uppgraderat nät för digital-TV.
- Ansökan om bidrag för bredbandsinstallation har godkänts.
- Föreningen har etablerat en egen hemsida: www.hamnvakten.se
- Upphandling av hissrenovering etapp 1 slutfördes och 3 hissar har renoverats.
- Fritidslokalerna har renoverats och byggts om.
- Parkeringsplatserna i Pumpan har utökats med 4 stycken genom att ta bort en tvättplats.
- 15 skolungdomar sökte och fick sommarjobba i föreningen.
- Styrelsen utger informationsblad i anslutning till styrelsemötena.
- En bredbandsgrupp är tillsatt för de boende för diskussion och förslag till bättre funktionalitet.
- En bomiljögrupp (först kallad skönhetsråd) samt referensgrupp är tillsatt för de boende för att skapa enhetlighet i samband renoveringar och upprustningar.
- Radonmätningar inledd i enlighet med nya myndighetsdirektiv

10 ÅR I SAMMANDRAG

En analys av boksluten för åren 1995-2004 visar några intressanta utvecklingstendenser (se tabell). Samtliga skatter och avgifter har ökat mycket. Likaså har den löpande driftkostnaden gått upp. Vi kan se kostnadsökningar på så gott som samtliga poster såsom t.ex. löner, avgifter, taxor, försäkringar, sophämtning, el och värme. Posterna Tomträtsavgäld, Fastighetsskatt, Planerat underhåll, Drift samt Avskrivningar har sammanlagt gått upp med ca 13 miljoner kronor över denna 10-årsperiod. Trots ett aktivt arbete med konkurrensutsatt upphandling så styrs de största kostnadsposterna av lagstiftarna via skattesatserna eller externa monopol som värmeförsörjningen och sopsugen. Den enda kostnadspost som vi lyckats minska kraftigt är ränteutgifterna. Det beror på att styrelsen successivt har dels amorterat på låneskulden med nästan 18 miljoner kronor dels lagt om alla lån till rörlig ränta bunden till 1-månaders Stibor. Då den rörliga räntan i Sverige sjunkit kraftigt över tiden samt låneskulden nedamorterats så har den sammanlagda nettoräntekostnaden fallit från över 16 miljoner 1995 till ca 4 miljoner kronor 2004. Man kan således säga att nästan hela kostnadsökningen har betalats med lägre räntekostnader.

Därutöver har föreningen lyckats höja intäkterna dels p.g.a. två stycken avgiftshöjningar dels genom att hyra ut samtliga lokaler till högre hyresnivåer. Även garageintäkten har ökat genom fler platser, full beläggning och höjda hyror. Vad som är bra för föreningens medlemmar är att andelen intäkter från externa lokaler har ökat från ca 31 % till 36 %. På så sätt har ytterligare avgiftshöjningar kunnat undvikas. De viktigaste långsiktiga hyresgästerna över tiden är kommunen och daghemmen vilka står för den absolut största delen av de externa hyresintäkterna.

Då föreningen har haft en ackumulerad förlust över 10-årsperioden om ca 4,5 miljoner kronor har den kunnat täckas av ca 6,5 miljoner i högre årliga intäkter. Dessutom är den Yttre fonden samt det Fria kapitalet nu nästan återställt till den nivå de hade för 10 år sedan (ca 18 miljoner mot drygt 19 miljoner kronor). Dessa två poster samt posten Avskrivningar har använts som resultatutjämnare under perioden för att undvika alltför stora svängningar i årsavgifterna. Det har varit styrelsens medvetna policy under denna period att försöka hålla bostadsrättsavgifterna så stabila som möjligt. Dessutom har det årliga resultatet kunnat hållas på en jämn nivå med ett litet årligt överskott de senaste åren till skillnad från de stora förlusterna 1997-1998. Styrelsen har utvecklat de ekonomiska styrrutinerna och har numera detaljerad månatlig resultatuppföljning.

Att både det löpande och det planerade underhållet successivt ökar är inte så konstigt med tanke på att husen nu är mer än tjugo år gamla. Detta är fullt normalt och kräver större investeringar och renoweringar de närmaste åren.

Sammanfattningsvis kan konstateras att de senaste 10 åren har styrelsen lyckats förbättra föreningens ekonomi trots kraftiga generella kostnads- och avgiftshöjningar. Det har skapat ett utrymme för nu nödvändiga större renowerings- och investeringsarbeten inom fastigheterna.

Sammanställning i tabellform över de senaste 10 åren redovisas i bilaga 1.

PROGNOS

I den nya 3-åriga underhållsplanen planeras en stor ökning av det årliga underhållet. Det beror dels på att fastigheterna nu uppnått en sådan ålder att det naturligen ökar kraven på reparationer, underhåll och förbättringar dels på kraftigt ökade myndighetskrav på en rad områden rörande säkerhet, miljö och fastighetsskötsel. Då föreningen tidigare inte haft något större ekonomiskt överskott har vissa underhållsåtgärder skjutits på från år till år. Totalt sett innehåller den treåriga underhållsplanen ett totalt renowerings- och förbättringsbehov i storleksordningen 15-20 miljoner kronor. De största posterna rör renowering av samtliga 38 hissar (varav 3 stycken gjordes 2004), målning av samtliga fönsterbågar, byte av samtliga radiatorventiler, renowering av ytskikt och belysning, installation av förbättrat larm- och fastighetsstyrningsnät, installation av värmepumpar och diverse takarbeten.

Då föreningen de senaste åren har lagt om samtliga lån till rörlig ränta samt amorterat så mycket vi kunnat så har nu den totala lånekostnaden fallit kraftigt. Dessutom försvinner den återstående avskrivningskostnaden för bredbandsinstallationen samt avgälden till HSB om ca ett år. Sammanlagt motsvarar dessa minskade kostnader ganska precis det totala renoweringsbehovet under de kommande tre åren om inget oförutsett inträffar. Därför räknar styrelsen i sin budget för 2005 med att avgiften kan behållas oförändrad under 2005 samt förhoppningsvis kommande år. Naturligtvis måste man vara medveten om att räntor, skatter, olyckshändelser etc. kan förändra förutsättningarna för den ekonomiska långtidsplaneringen.

Lite längre fram i tiden kan vi förutse en högre tomträttsavgäld då det nuvarande avtalet löper ut 2010. Med tanke på högre avgäldsavtal 2004 inom Stockholms kommun i intervallet 20-40 %, så är det inte orimligt att räkna med ytterligare ca 1 miljon kronor i högre avgäld även för vår förening fr.o.m. år 2011. Dessutom kommer föreningen att börja betala inkomstskatt när det nuvarande underskottsavdraget är förbrukat. Som det ser ut nu kan det inträffa någon gång om 6-10 år och vara i storleksordningen 1 miljon kronor. Av dessa skäl är det bra att klara av de stora ackumulerade underhållsåtgärderna de närmaste åren när vi har ett beräknat tillfälligt ekonomiskt överskott.

Styrelsens målsättning är att kunna hålla föreningens ekonomi balanserad och undvika förändringar i månadsavgiften.

ARVODEN

Arvode till styrelsen har under året utgått med 190 000: - (190 000: -) att fördelas inom styrelsen. Utöver styrelsearvodet har styrelseledamoten Bo Ehrby erhållit 6 800 (exklusive moms) i ersättning som kontrollant vid bredbandsinstallationen

Arvodet till fritidskommittén har under året utgått med 36 000: - (36 000: -) att fördelas inom fritidskommittén.

Arvodet till redaktionskommittén har under året utgått med 18 000: - (18 000: -) att fördelas inom redaktionskommittén. Utöver kommittéarvodet har redaktören Sven-Åke Olin erhållit 1 000: - i arvode för arbete i samband med framställning av årsredovisningen för 2004.

Arvodet till den stämмоvalde revisorn har under året utgått med 6 000: - (6 000: -) och till Bo Revision AB 14 763: - (15 013: -)

Samtliga arvoden för verksamhetsåret 2004 utbetalas under 1: a kvartalet 2005.

FASTIGHETERNAS FÖRVALTNING

Ekonomisk/administrativ förvaltning har under året ombesörjts av HSB Stockholm. Jan Cedergren har tjänstgjort som vicevärd och ansvarat för, dels den dagliga skötseln, dels haft mottagning på onsdagskvällarna för medlemmarna på fastighetsexpeditionen, Fgt 70. Föreningen har två heltidsanställda fastighetsskötare, Torbjörn Karlsson och Pierre Lundberg. Rolf Österberg har gått i pension den 31 maj.

Städning av fastigheterna sköts av Harmonistäd. Magnussons Hiss har service av föreningens hissar. Viaeuropa ansvarar för driften av föreningens bredbandsnät.

Parkeringsplatserna i Pumpan har skötts av Stockholm Parkering AB. Hyran för parkeringsplatserna ligger i intervallet 590-890 kr per månad och bilparkeringsplats. Den 31 december 2004 var beläggningen 100 % (99 %). Under 2004 klargjordes i domstol att parkeringsplatserna i Pumpan, hyrda av icke-boende i föreningen, skall momsbeläggas. I parkeringshuset har vi gjort om en tvättplats till 4 parkeringsplatser. Det finns nu en tvättplats för egen tvätt av fordon.

Den fleråriga hyrestvisten med Åsö föreningsråd fortsätter. På initiativ av Stockholms tingsrätt träffades i aug 2004 hyresgäst och hyresvärd åter för att försöka finna en lösning. Resultatet blev en överenskommelse om en begäran till hyresnämnden om deras bedömning av rimlig marknadshyra.

I december 2004 kom nämndens yttrande som accepterades av bägge parter och arbetet med kontraktsskrivning inleddes. Då framkom bl.a. att Åsö inte accepterar formerna för beräkning av deras andel av fastighetsskatten och något kontrakt har ännu ej upprättats.

Styrelsen uppfattning och ambition är att denna tvist snarast måste lösas. Under 2004 bokfördes den begärda hyreshöjningen som en upplupen hyresintäkt. I och med uppgörelsen resultatförs den uteblivna hyreshöjningen som en hyresförlust i årets bokslut.

Stadgeenlig årlig besiktning genomfördes den 16 november 2004.

Styrelsen beslöt om en ny 3-årig underhållsplan sista kvartalet 2004, för åren 2005-2007.

DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Till följd av ändrade regler så skall föreningsstämman fr.o.m. 2004 besluta om eventuell avsättning till fonden för yttre underhåll. Föregående år gjordes denna avsättning av styrelsen i samband med årsbokslutet. Förslaget till avsättning i år 1 800 000: - (2 400 000: -) är i enlighet med föreningens långsiktiga underhållsplan. Årets uttag ur den yttre fonden motsvaras av del av det periodiska underhållet. Förra året gjordes inget uttag ur fonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	8 038 302: -
Årets vinst	<u>731 296: -</u>
	8 769 597: -

Styrelsen föreslår följande disposition

Avlyft från yttre fond	- 1 068 705: -
Avsättning till yttre fond	1 800 000: -
Dispositionsfond (balanserat resultat)	<u>8 038 302: -</u>
	8 769 597: - w

REDAKTIONSKOMMITTÉN FÖR TIDNINGEN HAMNVAKTENS VERKSAMHET

Redaktionskommittén har under året bestått av Kerstin Rönn Olsson som reporter, Charles Wartin som korrekturläsare samt Sven-Åke Olin som dels varit reporter och fotograf dels gjort tidningens layout på dator.

I tidningen har dessutom Bengt Lundberg och Rolf Nöteberg medverkat som artikelförfattare, Ante Blomberg med rimmad vers, Ruth Waitzfelder med söderfoton samt Lars Malmström med ritning. Gunilla Almqvist, Jan Hjorth, Jan Mosander och Anita Kajaste har deltagit med insändare.

Styrelsen har genom Carl-Henrik Arosenius, Håkan Florin, Eva Waitzfelder, Eva Reimers, Lisa Martling och Bo Ehrby skrivit styrelseinformation. Föreningsinformation har meddelats av vicevärden Jan Cedergren. Tips om gårdarna har kommit från Rolf Österberg, Torbjörn Karlsson och Pierre Lundberg.

Tidningen Hamnvakten har utkommit med 5 nummer och framställts via Rune-Tryck. Distributionen till föreningens medlemmar har skötts av fastighetskötarna.

FRITIDSKOMMITTENS VERKSAMHET

Fritidskommittén har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande medlemmar: Carina Carlsson, Eva-Britt Casselryd, Johan Liljencrants, Kjell Danielsson, Kerstin Rönn-Olsson, Hans Salomonsson och Thomas Holland.

Sammanträden

Kommittén har under året hållit 9 sammanträden. Vid dessa diskuterades förutom arrangemangen omkring nedan nämnda verksamheter bl.a.

- synpunkter och idéer från medlemmar
- ersättningsanskaffning av material, inventering av husgeråd
- städning av lokalerna

Inre verksamhet

Fritidslokalerna har setts till och bokningslistorna har upprätthållits enligt rutin.

Festlokalen används efter bokning för fester, möten mm och är fast replipunkt bl.a. för Trivselklubben inom Brf. Dessutom används den ganska ofta för bordtennis. Detta sker sporadiskt och utan bokning - spelarna lånar nyckel tillfälligt av valfri kommittémedlem.

Festlokalen har byggts om under året, där en ganska genomgripande manöver var att vika undan ett rörschakt som gick mitt i. Lokalen kan nu också delas av med en vikvägg till en större och en smärre del. Fotolabbet har lagts ned till förmån för ett pentry, anslutande till den större delen av lokalen. Ett nytt halvelastiskt golv är bättre anpassat än tidigare för motionsgymnastik och bordtennis, men medför att vassa stilettklackar måste förbjudas. Festlokalen har kompletterats med persienner och filmduk, medan förnyelse av dess inredning och belysning nu pågår i samarbete med Styrelsens Bomiljöråd. I samband med detta visades vid årsskiftet ett antal alternativa stapelbara stolar för föreningsmedlemmarna.

Bastun används ganska flitigt och gymmet är kraftigt utnyttjat. Det utsätts för en del slitage som krävt mindre reparationer.

Verkstaden fungerar tämligen bekymmersfritt med endast smärre reparationer på utrustningen. Ett femtontal medlemmar disponerar skåp i lokalen och ca 50 medlemmar har tillgång till nyckel för el till de farliga maskinerna.

Vävstugan fungerar väl och har ett dussintal aktiva medlemmar som regelbundet utnyttjar den, i princip varje vecka. Den kan betraktas som livligt använd med hänsyn till verksamhetens speciella art.

Reglerna för bokning och användning av lokalerna har reviderats något. De är anslagna vid bokningstavlorna vid Fgt 66 och tillämpliga delar i köket, motionsrummet, studierummet och verkstaden.

År	INTÄKTER			KOSTNADER							Rörelse- resultat
	Årsavgifter	Lokalhyror & övriga intäkter	Tomträtts- avgäld	Fastighets- skatt	Finansiella intäk- ter & kostnader	Avskrivningar	Planerat underhåll	Drift			
1995	17 641 620	7 921 376	1 849 000	1 196 000	16 369 517	1 176 197	1 984 110	7 585 400	392 465		
1996	19 406 080	8 116 347	1 849 000	2 993 000	14 000 846	1 265 773	1 980 666	9 858 949	256 288		
1997	19 807 984	10 212 177	1 848 890	3 876 922	12 991 862	1 215 785	4 344 971	9 373 379	-4 054 070		
1998	19 799 365	9 634 235	1 851 720	3 520 624	9 988 474	2 718 939	2 542 629	9 454 755	-2 653 817		
1999	19 807 984	9 390 693	1 848 890	3 036 257	9 318 972	2 653 128	1 801 603	8 676 023	-212 367		
2000	19 807 984	9 269 638	1 848 890	3 256 447	8 468 165	2 643 541	2 338 880	8 978 430	232 661		
2001	19 406 079	9 758 861	2 785 900	2 603 700	7 984 978	2 643 541	2 490 465	10 406 333	213 315		
2002	19 891 106	10 919 651	2 841 504	3 302 350	6 733 178	2 643 538	3 630 332	10 426 025	154 772		
2003	20 376 132	10 886 804	2 842 063	3 502 600	5 608 477	3 999 292	2 397 488	12 474 329	430 148		
2004	20 376 131	11 699 084	2 838 641	3 471 333	4 050 136	3 743 182	2 857 814	13 722 202	731 296		
	BALANSPOSTER										
	Fritt eget kapital	Fond för yttre underhåll	Skulder till kreditinstitut								
1995	12 898 362	6 488 152	144 670 444								
1996	13 154 651	6 277 486	143 501 622								
1997	9 100 580	3 732 515	141 817 586								
1998	6 446 764	2 990 515	145 065 807								
1999	6 234 397	4 130 514	144 175 591								
2000	6 467 058	5 930 514	139 272 972								
2001	6 855 894	7 730 514	135 591 601								
2002	7 010 666	10 130 514	131 459 440								
2003	7 440 814	10 130 515	128 455 783								
2004	8 769 597	9 533 027	127 000 000								



HSB:s Brf Hamnvakten

Resultaträkning		04-01 - 04-12	03-01 - 03-12
Nettoomsättning	Not 1	31 414 604	31 254 396
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-13 722 202	-12 474 329
Planerat underhåll		-2 857 814	-2 397 488
Fastighetskatt		-3 471 333	-3 502 600
Tomträttsavgäld		-2 838 641	-2 842 063
Avskrivningar		-3 743 182	-3 999 292
Summa fastighetskostnader		<u>-26 633 172</u>	<u>-25 215 772</u>
Rörelseresultat		4 781 432	6 038 624
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	123 936	135 953
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	<u>-4 174 072</u>	<u>-5 744 429</u>
Summa finansiella poster		-4 050 136	-5 608 477
Årets resultat		731 296	430 148

MR



HSB:s Brf Hamnvakten

Balansräkning		2004-12-31	2003-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 5	213 966 803	218 474 296
Summa materiella anläggningstillgångar		213 966 803	218 474 296
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 6	1 344 509	1 491 990
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 345 009	1 492 490
Summa anläggningstillgångar		215 311 812	219 966 786
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätter	Not 7	280 000	280 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		279 597	359 638
Övriga fordringar	Not 8	157 033	83 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	1 363 992	1 317 714
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 952 753	2 360 243
Summa kortfristiga fordringar		7 753 375	4 120 681
<i>Kassa och bank</i>			
Föreningssparbanken		265	3 393
Handkassa		5 000	5 000
Summa kassa och bank		5 265	8 393
Summa omsättningstillgångar		8 038 640	4 409 073
Summa tillgångar		223 350 452	224 375 859

Handwritten signature

Eget kapital och skulder

2004-12-31 2003-12-31

Eget kapital

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser	69 027 901	69 027 901
Fond för yttre underhåll	9 533 027	10 130 515
Summa Bundet eget kapital	78 560 928	79 158 416

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 038 302	0
Dispositionsfond	0	7 010 666
Årets resultat	731 296	430 148
Summa fritt eget kapital	8 769 597	7 440 814

Summa eget kapital**87 330 525 86 599 229****Skulder**

Fond för inre underhåll	1 404 433	1 586 874
Skulder till kreditinstitut	Not 11 127 000 000	128 455 783
Leverantörsskulder	2 845 473	1 837 628
Skatteskulder	289 660	406 133
Övriga skulder	Not 12 141 388	77 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 4 338 973	5 413 056
Summa skulder	136 019 927	137 776 630

Summa eget kapital och skulder**223 350 452 224 375 859****Poster inom linjen**

Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	180 324 000	180 324 000
Ansvarsförbindelser		
Föreningsavgäld	281 000	562 250
Fastigo	14 847	11 022

PWA



HSB:s Brf Hamnvakten

Kassaflödesanalys	2004-12-31	2003-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	731 296	430 148
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	<u>3 743 182</u>	<u>3 999 292</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 474 478	4 429 440
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-40 184	-445 344
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	<u>-300 920</u>	<u>-272 871</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 133 374	3 711 225
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	764 311	-4 783 730
Investeringar (-) / försäljningar (+) av finansiella anläggningstillgångar (Fortum Lån)	<u>147 481</u>	<u>-1 491 990</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	911 792	-6 275 720
Finansieringsverksamheten		
Fortum Lån	0	1 629 843
Ökning(+)/ Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 455 783</u>	<u>-3 003 657</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 455 783	-1 373 814
Årets kassaflöde	3 589 383	-3 938 309
Likvida medel vid årets början	2 368 635	6 306 944
Likvida medel vid årets slut	<u>5 958 018</u>	<u>2 368 635</u>
	3 589 383	-3 938 309



Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 1% på anskaffningsvärdet som grundar sig på anläggningens beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 3-5 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 procent av taxeringsvärdet på föreningens fastigheter med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt eventuell tomträtt). Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent. Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid årets slut till 103 209 814 kronor, en minskning med 10 713 207 kronor jämfört med föregående år. Föreningen har valt att i redovisningen av underskottsavdrag frångå BFN AR 2001:1, något som dock inte inverkar negativt på lagens krav på en rättvisande bild.

Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklARATION.

Medelantal anställda

	Innevarande år	Föregående år
Män	2	2
Kvinnor	0	0
Summa	2	2

Noter**2004-12-31****2003-12-31****Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader****Styrelsen**

Arvode förtroendevalda	245 000	195 000
Löner och andra ersättningar	735 770	541 343
Sociala kostnader	284 425	209 241
Pensionskostnader och förpliktelser	32 913	20 115
Summa	1 298 108	965 699

Revisorer

Föreningsvald	6 000	6 000
---------------	-------	-------

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	20 376 131	20 376 132
Hyrer	7 397 913	7 056 048
Övriga intäkter	4 301 171	3 830 760
Brutto	32 075 215	31 262 940
Avgifts- och hyresbortfall	-3 160	-8 544
Hyresförluster	-657 451	0
Nettoomsättning	31 414 604	31 254 396

Not 2 Drift

Personalkostnader	1 507 062	1 071 918
Fastighetsskötsel och städ	994 514	871 497
Reparationer	2 045 446	2 037 234
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 354 227	1 143 233
Uppvärmning	3 495 918	3 270 120
Vatten	800 213	835 860
Sophämtning	603 271	443 480
Fastighetsförsäkring	184 389	207 553
Kabel-TV	131 640	125 778
Övriga avgifter	124 615	17 379
Förvaltningsarvoden	514 330	398 679
Övrig drift	1 966 577	2 051 598
Summa drift och löpande underhåll	13 722 202	12 474 329

C-100

Noter

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Allkonto	5 398	18 455
Övriga ränteintäkter	118 538	117 498
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	123 936	135 953

Not 4

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	3 849 270	5 459 306
Räntekostnader övriga	43 552	3 873
Föreningsavgäld	281 250	281 250
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	4 174 072	5 744 429

Not 5

Byggnader och Mark

	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivningsprocent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	240 471 484	2 404 715	1,00%	-27 591 056	212 880 428
Ombyggnad ICA m m	2 510 032	0	0,00%	-2 510 032	0
Bredbandsinstallation	4 019 419	1 338 467	33,30%	-2 933 044	1 086 375
	247 000 935	3 743 182		-33 034 132	213 966 803

Skattereduktion på bredbandsinstallation med 764 311 kronor.

Taxeringsvärde	2004-12-31	2003-12-31
Byggnader	286 800 000	358 220 000
Mark	291 000 000	196 040 000
	577 800 000	554 260 000

Not 6 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB		
Stockholm	500	500
Fortum Lån	1 344 509	1 491 990
	1 345 009	1 492 490

Not 7 Bostadsrätter

280 000 280 000

Not 8 Övriga fordringar

Skattekonto	157 033	1 041
Momsfordran	0	82 045
Summa övriga fordringar	157 033	83 086

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2004-12-31
	Upplupna intäkter Stockholms parkering	249 051
	Fastighetskötsel byggnad	7 136
	Tomträttsavgäld	714 529
	Förutbetalda förvaltningstjänster	23 943
	Förutbetalda förvaltning Pumpan	4 693
	Sopsug Hammarby Samfällighet comhem ab	122 817
		53 953
	Stockholms Gatu- och Fastighetskontor	3 481
	Fastighetsförsäkring	184 389
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>1 363 992</u>

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans					
2004-01-01	69 027 901	0	10 130 515	7 010 666	430 148
Disposition enl. stämmobeslut					
			-597 488	1 027 636	-430 148
Årets resultat					731 296
Utgående balans					
2004-12-31	69 027 901	0	9 533 027	8 038 302	731 296

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Spintab	Rörligt		8 000 000
Spintab	Rörligt		35 000 000
Spintab	Rörligt		33 000 000
Spintab	Rörligt		31 000 000
Spintab	Rörligt		10 000 000
Spintab	Rörligt		10 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			<u>127 000 000</u>

Not 12 Övriga skulder


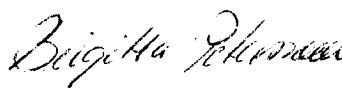
Momsskuld	58 070
Förskottsbet hyra för lokal 9221 t o m okt 2005	1 250
Personalens källskatt	19 068
Depositioner Voices Music & Entertainment Sweden AB	63 000
	<hr/>
	141 388

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

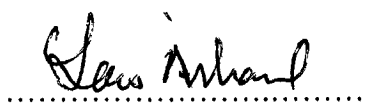
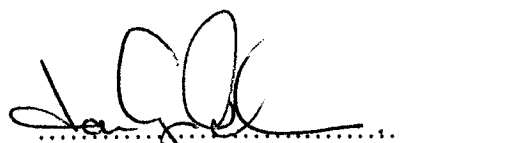
Förskottsbetalda avgifter och hyror	3 794 773
Beräknad upplupen vattenkostnad	14 500
Beräknad upplupen elkostnad	115 000
Städning december - 2004	53 503
Upplupen ränta fastighetslån	326 481
Upplupet revisionsarvode	15 000
Upplupen arbetsgivareavgift	14 807
Upplupen särskild löneskatt	4 909
	<hr/>
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 338 973

Stockholm

2005


Carl-Henrik Arosenius
Håkan Florin
Eva Waitzfelder
Bo Ehrby
Birgitta Petersson
Eva Reimers
Per-Ove Karlsson

Vår revisionsberättelse har 2005-02-25 avgivits beträffande denna årsredovisning


.....
Av föreningen vald revisor
.....
Av BoRevision AB förordnad revisor