



HSB BRF HAMNKAPTENEN ÅRSREDOVISNING 2017



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Handlingar till HSB:s Bostadsrättsförening Hamnkaptenens årsstämma 30 maj 2018.

1. Kallelse och dagordning	1
2. Förvaltningsberättelse och årsredovisning	3
3. Valberedningens förslag	23
4. Arvoden 2018/2019	25
5. Motioner och svar	26
6. Fullmakt	34

KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm kallas till **ordinarie föreningsstämma**.

Tid: Onsdagen den 30 maj 2018 kl.19.00 (registrering från kl. 18.30)

Plats: Pumpan, Färggårdstorget 1

DAGORDNING

1. Stämman förklaras öppnad
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två justerare, tillika rösträknare, att jämte ordföranden justera protokollet
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden
14. Val av styrelse
 - a. Styrelseledamöter
 - b. Ordförande
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
17. Erforderligt val av representation (distriktsombud) i HSB
18. Val av medlemmar i fritidskommittén
19. Val av ledamöter och suppleant i Sopsug i Hammarby Samfällighetsförening

20. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen

- a.) Stadgeändring (Enligt styrelsens förslag att i andra läsningen anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen, enligt bilaga.) Ett komplett stadgeförslag finns även att tillgå på hemsidan: <https://hamnkaptenen.wordpress.com/>). Det kompletta förslaget skickas också hem till den som kontaktar styrelsen och begär att få det hemsänt.

b.) Övriga föranmälda frågor (motioner)

- 1.) Motion om förbättrad belysning på gårdarna för ökad trygghet och säkerhet
- 2.) Motion angående installering av LED-belysning
- 3.) Motion angående att vattnet från stuprören fryser på vintern när det kommer ut på gårdarnas nedfrysta gångvägar
- 4.) Motion angående ökat ekonomiskt bidrag till Hamnkaptenens seniorklubb
- 5.) Motion angående bättre brandsäkerhet i våra fastigheter!
- 6.) Motion angående rökning vid uteplatsen utanför tvättstugan Vtt 28
- 7.) Motion angående flexibelt användande av tvättmaskiner genom en manuell markering

21. Stämman förklaras avslutad

Välkomna!

Styrelsen

Stockholm 2018-05-09

Rösträtt, ombud och biträde

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt ha de endast en röst tillsammans. Röstberättigade är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlemmarna ombeds, för att underlätta registreringen, kontrollera sitt lägenhetsnummer. Vid stämman kan medlem företrädas av ombud om ombudet är medlemmens make/maka eller sambo eller om ombudet själv är medlem i föreningen. Om medlem ska företrädas av ombud skall ombudet ha en skriftlig och daterad fullmakt. Fullmakten gäller ett år från utfärdandet. Ombud som själv är medlem och har rösträtt på stämman kan rösta för sig själv samt för den medlem som företräds genom fullmakt. Ingen deltagare på stämman får dock såsom ombud företräda mer än en medlem.



Org Nr: 702002-8200

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm

Org.nr: 702002-8200

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'S' or 'E' followed by a horizontal stroke.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSBS BRF HAMNKAPTENEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen bildades den 13 oktober 1970 och registrerades den 5 november 1970. Husen blev klara för inflyttning 1983. Marken upplåts av Stockholm Stad med tomträtt. Föreningen är medlem i Hammarby sopsugsamfällighetsförening. Föreningens andel är 10,31 %.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Hamnvakten 8 och 9 i Sofia församling.

Föreningen har 221 stycken lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 3 stycken lägenheter som upplåts med hyresrätt. De gemensamma lokalerna utgörs av en föreningslokal, fritidslokal, bastu, samt två övernattningsrum. I föreningen finns även två stycken tvättstugor som kan bokas av boende.

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	221	22 118
Hyresrätter	3	47
Lokaler	10	2 073

Lokalerna är fördelade enligt nedan:

Lokal-ID	Adress	Hyresgäst/användningsområde	Yta (kvm)
9001	Vintertullstorget 56	Vintertullsskolan i Sthlm AB	478
9002	Vintertullstorget 60	Learnox AB	58
9003	Vintertullstorget 62	Redovisningsservice	101
9004	Vintertullstorget 46	Södermalms sdf	27
9006	Vintertullstorget 64	Hagström Bongcam, Jessy (Akleja)	158
9007	Vintertullstorget 42	Fritidslokalen	160
9008	Vintertullstorget 22	Prima LSS Omtanke Sverige AB	50
9009	Vintertullstorget 20	Södermalms sdf	685
9010	Vintertullstorget 4	Föreningslokalen	91
9011	Vintertullstorget 6	Södermalms sdf	265
Totalt			2 073

Föreningens hyresintäkter för kommersiella lokaler under året uppgick till 3,3 mkr (3,1 mkr).

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningens avtal

Under verksamhetsåret har föreningen haft avtal med följande företag:

Adfingo Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel
HSB Stockholm	Administrativ och Ekonomisk förvaltning
HSB Städ	Städentreprenad och entrémattor
ETNI AB	Markskötsel
ETNI AB	Snöröjning mark
Björn Persson Plåtslageri AB	Takskottning
Stockholms Hiss – och elteknik	Skötsel och jour
Nokas	Parkeringsövervakning
Home Solutions i Sverige AB	Enhetsmätning el
Skellefteå Kraft	Elleverans
Fortum Markets	Elnät
AB Fortum Värme	Fjärrvärme
Stockholms Stadsnät	Bredbandsleverans
Com Hem	Leverans Kabel-TV, service, drift, distribution
Ragn-Sells AB	Sophämtning, kärhämtning, grovavfall
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring, inkl. kollektivt bostadsrättstillägg
Baxec	Revision, serviceavtal passersystem
Securitas	Felanmälan och fastighetsjour



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Kulturklassning av vårt område

Brf Hamnkaptenen har från Stadsantikvarien i Stockholm Stad mottagit att vi har fått klassificering "Grön". Grön klassning innebär ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Det finns tre klasser av kulturhistoriskt värde: blått, grönt och gult där blått är det högsta.

En sammanfattad motivering var att kvartersbebyggelsen har stora stadsplanehistoriska värden, med bland annat gårdarnas slutna form, samt fasadernas postmodernistiska utformning och traditionella färgsättning. Mer information finns på webblänken: goo.gl/G1KH8r.

Utbyggnad av tunnelbanan

Tunnelbanefrågan har stått högt på styrelsens dagordning. Styrelsen har tagit del av de samråd som Stockholms läns landsting, SLL, har genomfört. I samband med dem har styrelsen framfört föreningens ståndpunkter angående placeringen av arbetstunneln som nu beslutats ska mynna vid Hammarby fabriksväg i Södra Hammarbyhamnen. Styrelsen har även sökt påverka placeringen av tunnelbaneentrén så att entrén till Stora Blecktornsparken skyddas så långt möjligt och att den kommer vid torget. Lösningen blev att tunnelbaneuppgången placeras i det före detta äldreboendet vid Vintertullstorget vilket styrelsen menar är en utmärkt lösning som ger liv till torget och bra omstigningsmöjligheter till buss. Under byggtiden påverkas ingången till Stora Blecktornsparken kraftigt men inte när det är klart.

Styrelsen står även i kontakt med förvaltningen i syfte att driva ett arbete som förebygger skador och störningar och för att fastigheterna ska dokumenteras noggrant innan byggstart. Om det uppstår skador på fastigheten eller i lägenheter ska det finnas god dokumentation om läget innan tunnelbanebygget som ger styrelsen bättre möjligheter att hävda föreningens sak. En ansökan om miljöprövning av projektet är inlämnad till Mark- och miljödomstolen. Bostadsrättsföreningen är sakägare i miljöprövningen. Styrelsen bevakar föreningens intressen i miljöprövningen för att minimera risken för skador och störningar under bygget och senare. Styrelsen har även yttrat sig angående järnvägsplanen för tunnelbanan i syfte att påverka för att få en så bra dämpning som möjligt mot buller och vibrationer samt andra åtgärder för att minska risken för sättningar och inträngning av saltvatten från kanalen.

Det var en tråkig överraskning att den omtyckta buss 59 drogs in. Styrelsen agerade för att försvara buss 59 vilket inte lyckades. Antalet resenärer hade minskat på grund av den sämre sträckning bussen fått med anledning av ombyggnaden av Slussen.

Fönsterrenovering samt takprojekt

Under räkenskapsåret slutfördes ommålningen av plåttaken som var ett konstaterat underhållsbehov. Takprojektet började med att taken undersöktes, sedan kom högtryckstvätt och skyddsbehandling av rostiga plåtytor. Till sist har hela taken målats. Dessutom har vi kompletterat taksäkerheten för att leva upp till gällande regler. En slutbesiktning utfördes och entreprenaden avslutades. Färgen på taken är nu jämnare och mer lik den ursprungliga kulören och dessutom vet vi nu att taken är i gott skick.

Fönsterprojektet är omfattande i tid och resurser. Fönstren i samtliga lägenheter renoveras och målas om av föreningens entreprenör Fog och Fönster. Fönstren får energiglas och listerna byts. Boende upplever att drag och buller från fönstren har minskat påtagligt. Under arbetets gång gick det att jämföra den grå och matta kulören på fönster som inte målats med hur fina de ommålade fönstren blir. Arbetena går nu mot sitt slut och ska vara klart i maj 2018.

För styrelsen är dessa projekt viktiga eftersom de innebär att vi tar väl hand om våra fastigheter. Nu har skalet i form av tak och fönster fått en mycket bättre motståndskraft mot väder och vind för många år framåt.

Dessa två stora arbeten till en budgeterad kostnad om över 10 miljoner kronor har föreningen gjort med pengar som vi gemensamt sparat undan utan att ta upp några lån. Att föreningen lyckas bygga upp dessa resurser är ett gott resultat av förvaltningen av våra fastigheter.

Det är också viktigt att betona att de arbeten som genomförts under det gångna året är slutet på en flerårig process med många inblandade i förberedelser och planering.

Solcellerna är på gång

Föregående föreningsstämma gav styrelsen i mandat att utföra byggnation av solceller på taken.

Under räkenskapsåret har styrelsen därför gjort en djupgående utredning kring solceller tillsammans med konsulter. Styrelsen har därefter sökt och fått ett beviljat bygglov för solceller enligt vårt förslag. Vi har dessutom sökt och fått beviljat investeringsstöd från Länsstyrelsen på 336 000 kr.

I skrivande stund pågår upphandling av solceller inklusive installation mm. Målet är att de ska vara på plats sensommaren 2018.

Utemiljön

Tillsammans med föreningens markskötselentreprenör ETNI har vi under verksamhetsåret arbetat fram en långsiktplan för säkerhetsåtgärder, underhåll och utveckling av våra gårdar. Syftet är att kunna planera för ett långsiktigt arbete och utveckla våra gårdar i syfte att skapa en hållbar och trevlig utemiljö för medlemmar, besökare och hyresgäster.

DNA-märkning

Styrelsen bjöd in ett informationsmöte gällande DNA-märkning för föreningens medlemmar den 11 maj tillsammans med Smarta Skydd. Det var endast få medlemmar som kom och visade intresse för frågan. Föreningen kommer därför inte göra en gemensam upphandling av DNA-märkning.

Styrelsen informerade medlemmarna i Kanalen och på hemsidan, om hur medlemmar via HSB kan skaffa DNA-märkning med rabatterat pris.

I november 2017 drabbades tre lägenheter i föreningen av inbrott vilket skapade oro och återigen väckte frågor om lösningar för större trygghet och som försvårar inbrott. Polisens råd till boende och förening är: allmän vaksamhet, att jobba med ljus och skalskydd är bra förebyggande åtgärder.

Miljörummet och källsortering

Styrelsen har efter motion från tidigare stämma gällande önskemål om återvinningshylla, utfört en montering av hylla i grovsoprummet. Efter en tids försök, fick styrelsen påtalat av Ragnsells som utför tömningarna av kärnen i återvinningsrummet, att på grund av arbetsmiljö och säkerhet fick hyllor inte vara monterade där. Idag finns det två mindre hyllor på plats för återvinning. Styrelsen kommer utvärdera behovet under nästkommande verksamhetsår.

Styrelsen har under räkenskapsåret fortsatt sitt arbetat med att informera och klargöra användningen för miljörummet i de informationskanaler som föreningen har. Det är återkommande problem med att det lämnas miljöfarligt avfall som färgrester samt sådant som inte får plats i sopkärnen i rummet.

För att minska trycket på soprummet har föreningen sett till att det placeras ut en container för skrymmande avfall mellan gårdarna några gånger per år.

Underhåll

- Förlängning av utkastet till stuprör på utsatta delar där stänk och vattenansamling blivit problematiska under regnperiod.
- Föreningen uppgraderade kapaciteten på bredbandet till 1000/1000 Mbit/s. Kostnaden är så låg att det ingår i månadsavgiften.

Uppdatering av föreningens stadgar

Med anledning av att lagändringar skett, är föreningen i behov av att uppdatera sina gällande stadgar. Styrelsen har under räkenskapsåret, under ordinarie föreningsstämma 31 maj 2017 utfört en första läsning för antagande av nya stadgar. Den andra läsningen sker under ordinarie föreningsstämma 2018. Det krävs två likalydande beslut för att stadgarna ska kunna ändras.

Ny entreprenör för vinterväghållning

Nytt avtal har tecknats för vinterväghållningen av våra gårdar då Riksbyggen sa upp avtalet med föreningen. Från och med vintern 2017 utförs vinterväghållningen av ETNI AB, som även sköter om och underhåller gårdarna.

Beslut om höjning av tomträttsavgälderna

Stockholms stad har beslutat höja tomträttsavgälderna. Vi kan vänta oss en kraftig höjning när avtalen löper ut. Det beror på att beräkningsgrunden för tomträttsavgälden ska spegla utvecklingen av marknadsvärdet för marken. Vi betalar idag för föreningens två fastigheter (Hamnvakten 8 och 9) ca 3,3 miljoner kronor per år i tomträttsavgäld. Ny tomträttsavgäld blir aktuell i juli 2021 respektive januari 2022 och kan då idag uppskattas till drygt 6 miljoner kronor. Hela höjningen kommer enligt förslaget inte redan 2022 utan kommer att trappas upp under en femårsperiod. För en lägenhet på 85 kvm innebär höjningen en ökad kostnad om ca 400 kr/mån år 1 och cirka 1 000 kr/mån år 5, dvs först 2027 när höjningen får full effekt. Frågan rymmer betydande osäkerheter som att det är val 2018 och att ingen vet hur marknadsvärdet på mark förändras innan justeringen sker. Att köpa loss marken skulle kosta omkring 359 miljoner kronor vilket är svårt att finansiera. HSB driver ett påverkansarbete för att förbättra villkoren för friköp av tomträtter eftersom villkoren för bostadsrättsföreningar är sämre än för villor och radhus med tomträtt.

Nytt elpris och utredning av eventuell överdebitering

Utredningen från föregående verksamhetsår visade att föreningen hade överdebiterat hushållen med cirka 125 tkr. Styrelsens ställningstagande och beslut var att behålla pengarna i föreningen eftersom en helt korrekt återbetalning innebär en kostsam arbetsinsats.

Från och med den 1 juni sänktes elpriset till medlemmarna med 20 öre/kWh och det nya priset är 73 öre/kWh.

Styrelsen kommer att i pågående omförhandling av det ekonomiska avtalet, fastställa en ny rutin för en årlig justering utav elpriset för medlemmar och lokalyresgäster.

Hamnkaptenenens seniorklubb

Under 2017 har seniorerna haft 16 arrangerade medlemsaktiviteter. Styrelsen har haft 6 möten. En kväll har vi ägnat åt bin, en annan åt fåglar; vi har lärt oss att använda hjärtstartaren. Två kvällar var det soppfilm, en annan kväll fylldes av folkmusik på nyckelharpa och fiol. Vi fick en intressant, faktafylld presentation av Estland. En mindre grupp besökte Edvard Anderssons Växthus. Den engelska konversationsgruppen is still talking. Allt i allt ett framgångsrikt år, men med för få utflykter.

Fritidskommittén

Gemensamma aktiviteter under året har varit våraktivitet då boende tillsammans gjort fint på gårdarna och avslutat med kaffe, saft och smörgåsar. Höstaktiviteten blev inställd på grund av uruselt väder. I januari genomfördes traditionsenlig julgransplundring med efterföljande samvaro med varm choklad, kaffe och alla barn fick en godispåse. Gårdsfesten hölls i augusti och fritidskommittén ordnade med levande musik och lotterier.

Medlemsinformation

Föreningen har ett informationsblad som heter Kanalen som delas ut till samtliga medlemmar. Under 2017 kom det ut 4 nummer. Tomas Isberg är ansvarig redaktör. Ansvarig utgivare är föreningens ordförande David Samuelsson. Styrelsen har även under året aktualiserat hemsidan, samt löpande



uppdateras informationen i A-Ö samt aviserat medlemmarna med väsentlig information med anslag i portarna.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31. Vid stämman deltog 60 (94) medlemmar varav 4 (13) fullmakter.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

David Samuelsson	Ordförande	VTT 36
Hans Hulth	Ledamot	VTT 30
Claudia Busch Bäckman	Ledamot, sekreterare	VTT 56
Olle Tillberg	Ledamot, ekonomiansvarig	VTT 46
Teresita Morales	Ledamot	VTT 56
Henrik Carlheim-Gyllenskiöld	Ledamot	VTT 12
Tomas Isberg	Ledamot, sekreterare	VTT 56
Gunnar Bergman	Ledamot	VTT 32
Elsie Nilsson	HSB-ledamot	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Hans Hulth, Tomas Isberg och Claudia Busch Bäckman. I januari 2018 avgick Claudia Busch Bäckman ur styrelsen.

Den tidigare styrelsen har under året hållit 5 st. protokollförda styrelsemöten. Den nuvarande, inkluderat det konstituerande mötet har haft 6 st. protokollförda sammanträden.

Styrelsen har även mellan ordinarie styrelsemöten, haft möten i olika arbetsgrupper i samband med projekt, upphandlingar, möten med leverantörer m.m. Styrelsen har även kontakt per mejl.

Den 7 december 2017 anordnade styrelsen ett informationsmöte för medlemmarna där en ekonomisk rapportering, information kring förändrade tomträttsavgälder och aktuella underhållsprojekt m.m. presenterades.

Styrelsearvode

Enligt stämmobeslut arvodas ordförande med 1 prisbasbelopp. Arvode till övriga styrelseledamöter utgår med 3,5 prisbasbelopp att fördela fritt inom styrelsen.

Timarvode om 250 kr, efter beslut av styrelsen, kan utgå för särskilda uppdrag utöver renodlad styrelseadministration (byggmöten, förhandlingar, besiktningar och liknande.) Beslut om utbetalning ska tas upp på styrelsemöte och protokollföras.

Arvode till valberedningen ska utgå med 0,25 prisbasbelopp att fördelas lika mellan ledamöterna.

Arvode till föreningsvalda revisorer ska utgå med 0,3 prisbasbelopp att fördelas lika.

Arvode till övriga funktionärer ska utgå med 0,5 prisbasbelopp.

Beloppen är exklusive sociala avgifter.

Firmatecknare

Föreningens firma har förutom styrelsen i sin helhet tecknats av David Samuelsson, Olle Tillberg, Hans Hulth och Claudia Busch Bäckman, två i förening.

Revisorer

Per Gunnar Sidén	Föreningsvald ordinarie
Ann-Charlotte Klingberg	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Göran Eriksson, Hans Hulth, Stefan Helmersson och Lars-Erik Lundmark.

Valberedning

Valberedningen består av Christina Lundholm (sammankallande), Eva Cederholm Cars och Madeleine Kornfehl.

Fritidskommittén

Fritidskommittén består av Kerstin Pershagen, Bengt Andersson, Madeleine Harby Samuelsson, Christina Lundholm och Juni Palmgren.

Sopsug Hammarby Samfällighetsförening:

Ledamot i Sopsug Hammarby samfällighetsförening är Gunnar Bergman. Suppleant utses av styrelsen.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har uppdaterats av styrelsen. Planen ligger till grund för beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-10-02.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheten i gott skick.

Tomträttsavtal

Föreningen har 2 st. tomträttsavtal, Hamnvakten 8 som löper till år 2021-12 31 och Hamnvakten 9 som löper till år 2021-06-30.

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Medlemmar

Föreningen hade 342 (338) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. Under året har 9 (10) överlåtelser skett.

G

Ekonomi

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	19 390	19 472	19 239	19 237	19 076
Resultat efter finansiella poster	-8 086	1 480	2 491	-689	921
Årsavgift*, kr/kvm	671	671	671	671	671
Drift**, kr/kvm	496	481	462	478	467
Belåning, kr/kvm***	3 561	3 616	3 658	3 697	4 028
Soliditet	29%	33%	32%	31%	29%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 354 492	0	6 888 602	14 161 200	1 480 226
Reservering till fond 2016			2 723 000	-2 723 000	
Anspråkstagande av fond 2016			-1 803 509	1 803 509	
Balanserat i ny räkning				1 480 226	-1 480 226
Årets resultat					-8 086 445
Belopp vid årets slut	23 354 492	0	7 808 093	14 721 935	-8 086 445

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	14 721 935
Årets resultat	-8 086 445
	<u>6 635 490</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	1 777 000
Anspråkstagande av underhållsfond	-9 585 093
Balanserat resultat	<u>14 443 583</u>
	<u>6 635 490</u>

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



**HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 390 130	19 471 738
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-23 537 786	-13 470 908
Övriga externa kostnader	Not 3	-219 298	-287 375
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-293 075	-331 282
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 798 175	-1 798 175
Summa rörelsekostnader		-25 848 333	-15 887 741
Rörelseresultat		-6 458 203	3 583 998
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	121 996	144 088
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 750 238	-2 247 860
Summa finansiella poster		-1 628 242	-2 103 772
Årets resultat		-8 086 445	1 480 226

**HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	121 374 098	123 172 273
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	22 675	0
		<u>121 396 773</u>	<u>123 172 273</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 11	2 432 340	2 669 640
		<u>2 432 840</u>	<u>2 670 140</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>123 829 613</u>	<u>125 842 413</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		360	7 048
Övriga fordringar	Not 12	3 757 465	3 017 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 783 448	1 876 271
		<u>5 541 272</u>	<u>4 900 631</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	7 000 000
Kassa och bank		2 102	2 102
Summa omsättningstillgångar		<u>6 543 374</u>	<u>11 902 732</u>
Summa tillgångar		<u>130 372 987</u>	<u>137 745 145</u>

**HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 354 492	23 354 492
Yttre underhållsfond		7 808 093	6 888 602
		<u>31 162 585</u>	<u>30 243 094</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 721 935	14 161 200
Årets resultat		-8 086 445	1 480 226
		<u>6 635 490</u>	<u>15 641 426</u>
Summa eget kapital		<u>37 798 075</u>	<u>45 884 520</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	84 223 946	86 815 000
		<u>84 223 946</u>	<u>86 815 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	2 092 304	823 750
Leverantörsskulder		2 420 524	1 171 367
Skatteskulder		199 555	116 138
Övriga skulder	Not 18	162 271	183 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 476 312	2 750 527
		<u>8 350 966</u>	<u>5 045 625</u>
Summa skulder		<u>92 574 912</u>	<u>91 860 625</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>130 372 987</u>	<u>137 745 145</u>



**HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-8 086 445	1 480 226
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 798 175	1 798 175
Kassaflöde från löpande verksamhet	-6 288 270	3 278 401
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	29 544	-504 193
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 036 787	-257 201
Kassaflöde från löpande verksamhet	-4 221 939	2 517 007
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-22 675	0
Minskning långfristig finansiella fordran	237 300	237 300
Kassaflöde från investeringsverksamhet	214 625	237 300
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 322 500	-1 020 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 322 500	-1 020 000
Årets kassaflöde	-5 329 814	1 734 307
Likvida medel vid årets början	10 019 280	8 284 973
Likvida medel vid årets slut	4 689 466	10 019 280

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



HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 10-50 år. Under året har komponenterna skrivits av med 5 % av anskaffningsvärdet.

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 stämman.

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 1 315 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 22 % 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.

**HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	14 845 503	14 845 504
Årsavgifter el	517 899	639 415
Hyror	3 911 520	3 879 201
Övriga intäkter	134 548	134 959
Bruttoomsättning	19 409 470	19 499 079
Avgifts- och hyresbortfall	-19 200	-27 335
Hyresförluster	-140	-6
	19 390 130	19 471 738
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 149 749	1 101 108
Reparationer	892 100	739 281
El	1 532 324	1 482 143
Uppvärmning	2 137 357	2 192 399
Vatten	384 192	365 695
Sophämtning	466 912	477 155
Fastighetsförsäkring	363 878	363 878
Kabel-TV och bredband	254 842	239 014
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	676 231	658 228
Förvaltningsarvoden	880 733	754 811
Tomträttsavgäld	3 239 900	3 239 900
Övriga driftkostnader	41 404	44 588
Planerat underhåll	11 518 164	1 812 709
	23 537 786	13 470 908
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	2 025	1 845
Förbrukningsinventarier och varuinköp	64 953	85 834
Administrationskostnader	94 488	82 636
Extern revision	18 213	17 561
Konsultkostnader	7 309	71 400
Medlemsavgifter	32 310	28 100
	219 298	287 375
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	179 200	178 000
Arvode styrelse tillhörande tidigare år	0	23 151
Revisionsarvode	13 440	13 290
Övriga arvoden	36 099	33 226
Sociala avgifter	64 336	76 120
Övriga personalkostnader	0	7 495
	293 075	331 282
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 562	1 501
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	304
Ränteintäkter skattekonto	8	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	20 146	30 156
Övriga ränteintäkter	100 278	112 127
	121 996	144 088
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 749 755	2 247 860
Övriga räntekostnader	483	0
	1 750 238	2 247 860



HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	142 245 931	142 245 931
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 245 931	142 245 931
 Ingående avskrivningar	-19 073 658	-17 275 483
Årets avskrivningar	-1 798 175	-1 798 175
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 871 833	-19 073 658
 Utgående redovisat värde	121 374 098	123 172 273
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	330 000 000	330 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	21 800 000	21 800 000
 Taxeringsvärde mark - bostäder	343 000 000	343 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	16 000 000	16 000 000
Summa taxeringsvärde	710 800 000	710 800 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	180 909	180 909
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 909	180 909
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-180 909	-180 909
Utgående ackumulerade avskrivningar	-180 909	-180 909
 Bokfört värde	0	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	22 675	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 675	0
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
 Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	2 669 640	2 906 940
Årets investeringar	-237 300	-237 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 432 340	2 669 640
 Lån till Södermalms Stadsdelsförvaltning	2 432 340	2 669 640
	2 432 340	2 669 640
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	70 101	133
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 686 157	3 015 973
Placeringskonto HSB Stockholm	1 207	1 206
	3 757 465	3 017 311

**HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 553 028	1 551 129
Upplupna intäkter	230 420	325 142
	1 783 448	1 876 271
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 14 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	7 000 000
	1 000 000	7 000 000
Not 15 Förändring av eget kapital		
	Medlemsinsatser Insatser Uppl avgifter	Yttre uh fond
Belopp vid årets ingång	23 354 492 0	6 888 602
Resultatdisposition		919 491
Årets resultat		
Belopp vid årets slut	23 354 492 0	7 808 093
		Balanserat resultat
		14 161 200
		560 735
		Årets resultat
		1 480 226
		-1 480 226
		-8 086 445
		-8 086 445
Not 16 Skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
Nordea Hypotek	39788753620	0,80%
Nordea Hypotek	39788753639	0,57%
Nordea Hypotek	39788814360	1,55%
Nordea Hypotek	39788814379	0,35%
Swedbank hypotek	2853392088	3,51%
		Ränteändr dag
		2018-11-14
		2020-01-22
		2022-11-16
		2018-03-20
		2019-12-20
		Belopp
		21 643 750
		21 395 000
		2 432 340
		19 206 410
		21 638 750
		86 316 250
		2 092 304
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		84 223 946
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		75 854 730
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	120 178 000	120 178 000
Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	2 092 304	823 750
	2 092 304	823 750
Not 18 Övriga skulder		
Depositioner	63 294	63 594
Momsskuld	98 227	120 249
Källskatt	750	0
	162 271	183 843
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	87 321	126 555
Förutbetalda hyror och avgifter	1 721 415	1 620 616
Övriga upplupna kostnader	1 667 576	1 003 356
	3 476 312	2 750 527
Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut		
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		



HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm

Noter

2017-12-31

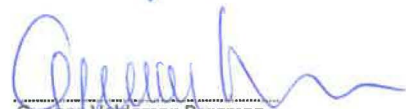
2016-12-31

Stockholm, den 2018-09-25


Tomas Isberg


David Samuelsson

Elsie Nilsson


Gunnar Waldemar Bergman


Hans Hulth


Henrik Carlheim-Gyllenskiöld


Olle Tillberg


Teresita Morales Aguilera

Vår revisionsberättelse har 201805-03 lämnats beträffande denna årsredovisning


Lena Gunnar Sjöström


Joakim Mattsson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hamnkaptanen i Stockholm för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hamnkaptelen i Stockholm för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Elsie Nilsson.

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 fortlopande 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 den 3 / 5 2018

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Per Gunnar Sidén

Av föreningen vald revisor

Valberedningens förslag 2018

Valberedningens förslag angående styrelse och andra förtroendeuppdrag till årsstämman i brf. Hamnkaptenen den 30 maj 2018.

Ordinarie styrelseledamöter, 2 år

Camilla Enocksson, VTT 42, (nyval)

Ordinarie styrelseledamöter, 1 år

Tomas Isberg, VTT 56, (omval)

Hans Hulth, VTT 30, (omval)

Ett år återstår för följande styrelseledamöter:

David Samuelsson, VTT 36, ordförande

Gunnar Bergman, VTT 32

Olle Tillberg, VTT 46

Henrik Carlheim-Gyllenskiöld, VTT 12

Teresita Morales Aguilera, VTT 56

Revisorer, 1 år

Per Gunnar Sidén, VTT 22 (omval)

Ann-Charlotte Klingberg, VTT 34 (omval)

Fritidskommitté

Madeleine Harby Samuelsson, VTT 36, (omval)

Kerstin Pershagen, VTT 8 (omval)

Bengt Anderson, VTT 38, (omval)

Juni Palmgren, VTT 30, (omval)

Göran Lundholm, VTT 38, (nyval)

Ombud för HSB:s distriktsstämma, 1 år

Göran Eriksson, VTT 38, (omval))

Hans Hulth, VTT 30, (omval)

Stefan Helmersson, VTT VTT 42 (omval)

Henrik Carlheim-Gyllenskiöld, VTT 12 (nyval)

Ombud för sopsugsamfällighetens stämma, 1 år

Gunnar Bergman, VTT 32, (omval)

Vikarie till Gunnar Bergman utses av styrelsen

Valberedning

Christina Lundholm, VTT 38 (omval)

Eva Cederholm Cars, VTT 36 (omval)

Madelene Kornfehl, VTT 50 (omval)

En kort presentation av nominerade kandidater till styrelsen

Camilla Enocksson

Camilla Enocksson heter jag, bor med min familj i nummer 42, 3 tr sedan två år tillbaka. Vi som bor där är, förutom jag, heter Thomas, Lily och Hannah. I likhet med många andra är jag inflyttad till Stockholm från Gävle för en massa år sedan. Till vardags jobbar jag som projektledare, nu inom folkbildningen med digitalisering. Frågor som engagerar är socialt ansvarstagande, hållbarhet och miljö.

Förslag till ersättningar för styrelse och revisorer

1. Arvode för föreningens ordförande: 1 prisbasbelopp.
2. Arvode till övriga styrelsen: 3,5 prisbasbelopp, som fördelas fritt efter styrelsebeslut.
3. Timarvode om 250 kr kan, efter beslut av styrelsen, utgå för speciella uppdrag utöver renodlad styrelseadministration (byggmöten, förhandlingar, besiktningar o dyl).

Beslut om utbetalning tas alltid upp på styrelsemöte och protokollförs.

4. Arvode till valberedningen: 0,25 prisbasbelopp att fördelas lika mellan 3 valberedare.
5. Arvode till 2 föreningsvalda revisorer: 0,3 prisbasbelopp att fördelas lika.
6. Arvode till övriga funktionärer sammanlagt 0,5 prisbasbelopp.

Ovan nämnda belopp är exklusive sociala avgifter. Prisbasbeloppet för 2018 är 45 500 kronor.

MOTIONER MED STYRELSENS SVAR

1. Motion om förbättrad belysning på gårdarna för ökad trygghet och säkerhet

För ett antal år sedan byttes ytterbelysning på gårdarna. Belysningen är bra men ger för lite ljusspridning.

Som exempel kan nämnas gångvägen mellan Vintertullstorget nr 56 och 39 och mitt på innergården. En förstärkning av befintlig belysning med flera lampor på samma stolpe som lyser åt olika håll räcker för en ökad ljussättning på hela gården.

Bra belysning ger ökad trygghet, säkerhet och trivsel för oss boende under den mörka tiden på året.

Förslag till beslut:

- En förstärkning av befintlig belysning med flera lampor på samma stolpe som belyser innergården och gångbanor.

Stockholm 28 februari 2018

Birgitta Björk, Vintertullstorget 32

2. Motion angående installering av LED-belysning

För belysning borde idag LED-lampor vara standard. Både såväl verkningsgrad (lumen/W) som livslängd (år) för en LED är helt överlägsna andra alternativ. Idag är priset knappast något problem. - Därhemma har jag nästan bara LED.

Några LED-lampor har jag inte kunnat spåra hos Hamnkaptenen. Vår utebelysningen använder nu halogenlampor. Om dessa lätt kan ersättas bör undersökas. Att ersätta all belysning med LED borde kunna göras utan någon större kostnad. Och då vara en god energi-investering. - Troligen även bättre än solceller och energiglas.

Jag föreslår

- att brf Hamnkaptenen uppgraderar sin belysning till LED-standard.

Stockholm, 2018-02-28

L.E. Göran Eriksson, (Vtt 38; goran.eriksson00@outlook.com)

Styrelsens svar

Styrelsen ställer sig positiv till förslaget i motionen från Birgitta Björk att förstärka belysningen på gården och bör få i uppdrag att utreda om en komplettering är praktiskt genomförbar och på vilket sätt den bäst bör genomföras.

När det gäller motionen från L.E. Göran Eriksson vill styrelsen svara så här. Armaturer bestyckade med metallhalogenlampor valdes när utomhusbelysningen förnyades, eftersom de gav betydligt bättre ljusspridning än armaturer med lysdioder (LED). Det blir alltså en försämrad utomhusbelysning om vi byter till lysdioder. Metallhalogenlampor ger även de ett högt ljusutbyte. Cirka tio gånger mer än vanliga glödlampshalogenlampor.

Vi föreslår därför ingen åtgärd nu vad gäller utebelysningen. Styrelsen har däremot redan startat ett arbete med att byta all belysning i gemensamma lokaler till armaturer med lysdioder – LED.

Styrelsen föreslår stämman besluta

Att anse motionerna besvarade med hänvisning till styrelsens yttrande

3. Motion angående att vattnet från stuprören fryser på vintern när det kommer ut på gårdarnas nedfrysta gångvägar

För några år sedan renoverades takavrinningen. Regnvatten etc. från taken går inte längre i de interna stuprören. Taken byggdes delvis om och nu leds vattnet av via externa stuprör. Från stuprörens mynnningar rinner vattnet längs marken ned mot närmsta brunnsavlopp.

Detta fungerar rätt bra när marken inte är frusen. Men när marken är frusen eller luftens temperatur faller så snabbt att vattnet inte hinner ned i avloppen, då blir gårdarnas gångvägar isbelagda på flera ställen.

Detta kan hända flera gånger under vintern, bl.a. för att under natten kan vattenånga kondensera på taken vid de tillfällen då luftens värme strålar uppåt eftersom det vid dessa tillfällen inte finns något lock (=moln) som förhindrar detta. När solen kommer smälter det frusna vattnet på taken och rinner ner på marken som kan ha minusgrader, och som inte har värmts upp av solen eftersom den ligger i skugga (och kanske kommer att göra det i flera dagar) och därför fryser vattnet och gångvägarna blir isbelagda. Detta är inte bra för att gångvägarna kan ligga frysta flera dagar utan att de sandas. Ju äldre man blir desto obehagligare blir det att gå på isgator. Om vattnet smälter lite, men inte så mycket att allt rinner undan, kommer sand som lagts ut att falla ner i issörjan och när den fryser nästa natt så är delar av sanden helt inbakad i isen och gör då ingen nytta.

Detta problem kommer bara att lösa sig själv om klimatet blir ännu lite varmare.

Styrelsen behöver utreda hur man kan komma runt det här problemet. Det måste finnas många olika lösningar på detta problem. Från kapital- och teknikintensiva som att leda vattnet direkt ner i brunnsavloppen, till mer arbetsintensiva som att någon har i uppdrag att se till att det alltid är ordentligt sandat, till att det finns en låda med sand nära varje stuprör så vi alla kan sanda efter behov.

Yrkande:

- – Att styrelsen låter utreda hur nedisningen av gårdarna p.g.a. vatten från taken kommer ned via stuprören och fryser eventuellt kan förhindras, samt hur sandningen av gångvägarna inne på gårdarna kan skötas så bra som möjligt om detta visar sig vara den optimala lösningen.

Stockholm 180228

Göran Lidén, VTT 36

Styrelsens svar

Det problem med avrinningen som motionären här tar upp är styrelsen väl medveten om. Under vintern har ETNI som ansvarar för halkbekämpningen, och Bosse vår fastighetsskötare, därför gjort extra insatser med sandningen på de ställen där behovet att motverka halkan varit mest akut.

Eftersom det även under den varma årstiden blir problem med stora vattenansamlingar på gårdarna har styrelsen tagit med avrinningen i den tre-åriga underhållsplan för gårdarna som föreningen låtit ETNI upprätta – där fokus är på ”säkerhet, funktion och en vackrare tilltalande trädgård”.

I underhållsplanen fram t.o.m. 2021 finns avsatt 400 kkr/år för dessa tre fokusområden.

Arbetet med underhållsplanen påbörjas nu under 2018 och vi börjar med att prioritera säkerhet och funktion, där vattenavrinningsproblematiken ingår.

Givetvis måste det bli en kombination av tekniska lösningar och återkommande skötselåtgärder som minimerar problemen framledes.

Styrelsens ambition är att som motionären önskar utreda hur avrinningen från stuprören bäst bör hanteras och att utifrån det gå vidare med konkreta åtgärder. Frågan har hög prioritet eftersom onödig isbildning på gården är en olägenhet. Det är dock viktigt att ta fram en genomtänkt lösning som håller.

Styrelsen föreslår stämman besluta

att bifalla motionen om utredning samt vidta åtgärder enligt styrelsens svar

4. Motion angående ökat ekonomiskt bidrag till Hamnkaptenens seniorklubb

Seniorklubben har f.n. 60 medlemmar. Närvaron på 2017 års 16 aktiviteter har varit i genomsnitt 21 medlemmar. Mest av kostnadsskäl har vi inte lyckats ordna några mera ambitiösa kulturella resor med offentliga färdmedel.

En livskraftig seniorförening utgör ett bra konkurrensmedel när framtida boende ska – som undertecknad – flytta från t.ex. en villa till ett mer lätthanterligt boende. Vårt nuvarande bidrag på 6000 kronor, även om det är mycket uppskattat, är försumbart i förhållande till föreningens omsättning: vi anser att seniorklubben är värd mer!

För att kunna satsa mer på intressanta aktiviteter och behålla ett stabilt ekonomiskt läge hemställer vi:

- att Bostadsrättsföreningen Hamnkaptenen fortsätter att stödja HSKs verksamhet med ett ökat årsbidrag till 12 000 kronor från och med 2018.

För Hamnkaptenens Seniorklubb

Stockholm den 28 februari 2018

Tim Crosfield, Ordförande, Hamnkaptenens Seniorklubb, c/o Vintertullstorget 22 BV 116 43 Stockholm

Styrelsens svar

Styrelsen anser att seniorklubben och dess verksamhet är värdefull för vår bostadsrättsförening. I relation till antalet medlemmar och genomförd verksamhet är en höjning av årsbidraget till 12 000 kronor rimlig.

Eftersom bidraget går från alla medlemmar till en förening är det för styrelsen viktigt att seniorklubben även fortsättningsvis driver en verksamhet som är öppen för alla i målgruppen som vill delta.

Styrelsen föreslår stämman besluta

att bifalla motionen

5. Motion angående bättre brandsäkerhet i våra fastigheter!

På jobbet har vi nödutgångar, brandövningar, sprinklersystem och allehanda brandsäkerhetsskydd. Hemma bör det vara en betydligt större risk att det faktiskt börjar brinna, särskilt i flerfamiljshus. Någon glömmer en spisplatta på, en annan ett värmeljus. Att det börjar brinna i en lägenhet med en förvirrad barnfamilj eller en äldre person med sämre minne är inte osannolikt, tvärtom. Så hur ser vår brandsäkerhet ut egentligen? Ja jag har faktiskt ingen aning. Utrymningsplaner saknas uppsatta, nödutgångar finns de, var? Mig veterligen finns inga brandlarm uppsatta i våra trappuppgångar-det borde väl ändå vara en självklarhet? Vi har ytterdörrar som tar ett par minuter att ta eld om branden är igång. Har alla grannar ens brandvarnare uppsatta i sina lägenheter? Följderna om vi inte upptäcker brand i tid kan bli katastrofala. Många barn och äldre bor i våra hus.

Jag yrkar av dessa skäl på:

-att styrelsen genomför en ordentlig översyn av föreningens brandskydd.

-att styrelsen informerar om det brandskydd vi har, upplyser alla boende om vad vi gör om det börjar brinna, samt uppmanar samtliga lägenhetsinnehavare att sätta upp brandvarnare. Informationen sätts sedan lämpligast upp på anslagstavlor i portarna, så att den blir permanent och lätt att påminnas om.

-att styrelsen kompletterar det brandskydd som saknas och som är ekonomiskt rimligt, exempelvis att sätta upp brandvarnare på varje våningsplan i varje port.

-att styrelsen utreder ytterligare brandskydd till en högre prislapp, till exempel att byta ut ytterdörrar mot säkerhetsdörrar. Det gör även att tjuven får ett betydligt svårare jobb framför sig.

Vi har flera skrämmande exempel under det senaste året om bränder i flerfamiljshus, inte minst i London. Låt oss ta denna fråga på allvar.

Stockholm 2018-02-26.

Hanna Mikaelsson, VTT 10.

Styrelsens svar

Här följer ett utdrag ifrån Lag (2003:778) om skydd mot olyckor. Lagen ställer krav på föreningen som fastighetsägare – och den enskilde individen/medlemmen att agera om man anser att fara föreligger. Detta har motionären gjort genom motionen.

2 kap. Enskildas skyldigheter

Skyldighet att varna och tillkalla hjälp

1 § Den som upptäcker eller på annat sätt får kännedom om en brand eller om en olycka som innebär fara för någons liv eller allvarlig risk för någons hälsa eller för miljön skall, om det är möjligt, varna dem som är i fara och vid behov tillkalla hjälp. Detsamma gäller den som får kännedom om att det föreligger en överhängande fara för en brand eller en sådan olycka.

Skyldigheter för ägare eller nyttjanderättshavare till byggnader och andra anläggningar

2 § Ägare eller nyttjanderättshavare till byggnader eller andra anläggningar skall i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

3 § Ägare av byggnader eller andra anläggningar, där det med hänsyn till risken för brand eller konsekvenserna av brand bör ställas särskilda krav på en kontroll av brandskyddet, skall i skriftlig form lämna en redogörelse för brandskyddet. En nyttjanderättshavare skall ge ägaren de uppgifter som behövs för att denne skall kunna fullgöra sin skyldighet...

Styrelsen är väl medveten om ansvaret som fastighetsägare – och beslutade därför 2017 att under verksamhetsåret gå igenom brandskyddet i våra fastigheter. Styrelsen har genomfört en brandsyn i mars 2018 med hjälp av en brandkonsult. Konsulten fick även i uppdrag att upprätta rutiner och kontroller som föreningen ska använda i det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) framöver.

De brister och förbättringsförslag som kom från konsultens besiktning ska omgående åtgärdas enligt styrelsens beslut i april 2018.

Då det gäller kvalitén på lägenhetsdörrarna, ska de uppfylla de krav som ställdes när våra hus byggdes – dvs att de skall kunna motstå brand i trettio minuter (B30). Lägenhetsdörren ägs av boende och inte föreningen. Många har bytt till säkerhetsdörr men det är en fråga för varje lägenhet.

I övrigt fick vi inga signaler om att byggmaterialet/brandskyddet skulle vara så undermåligt att vi skulle kunna drabbas av en så katastrofal brand som skedde i Grenfell Tower, England.

Föreningen har överlåtit ansvaret till vår fastighetsskötare att kontinuerligt kontrollera brandskyddet i de allmänna utrymmen.

Brandskyddet i respektive lägenhet har lägenhetsinnehavaren ansvar för, exempelvis måste det finnas fungerande brandvarnare. Det styrelsen skulle kunna förbättra är att kontinuerligt påminna medlemmarna om att kontrollera att brandvarnarna fungerar – samt rekommendera att man införskaffar en brandsläckare och brandfilt.

Styrelsen föreslår stämman besluta

att motionen härmed anses besvarad

6. Motion angående rökning vid uteplatsen utanför tvättstugan Vtt 28

Uteplatsen utanför tvättstugan Vtt 28 har tyvärr blivit en "rökruta" för både skolungdomar och personer som arbetar i vårt område.

Mitt förslag är att styrelsen beslutar om rökförbud på uteplatsen och att rökförbudsskyltar sätts upp.

Stockholm 180228

Agneta Lindgren Regnstrand

Styrelsens svar

I en motion skriver Agneta Lindgren Regnstrand att uteplatsen utanför tvättstugan Vtt 28 dessvärre etablerat sig som "rökruta" för både skolungdomar och personer som arbetar i vårt område. Hon anser att det borde vara rökförbud inkl. rökförbudsskyltar på uteplatsen.

Vi instämmer i att det för allas trevnad inte skall förekomma rökning på denna plats. Det medför obehag för omgivningen, såväl av röken som av nedsmutsning med fimpar mm.

Styrelsen föreslår stämman besluta

att rökförbud skall råda på denna plats, och att rökförbudsskylt sätts upp på lämplig plats.

7. Motion angående flexibelt användande av tvättmaskiner genom en manuell markering

När man har bokat ett tvättpass kan det ibland vara önskvärt att påbörja detta i förtid, om detta är möjligt. Det är emellertid inte tillåtet att bara "gå in" och använda "lediga" maskiner utan att tillstånd erhållits. - Vanligtvis påbörjas ingen start av tvättmaskin under den sista timmen på ett pass. Om man inte kan få direkt kontakt med den som bokat passet måste man invänta start-tiden för eget inbokat pass.

För att underlätta kommunikationen föreslår jag att den som är färdig med en maskin kan (frivilligt) markera detta med en skylt, som hängs på fronten. Förslagsvis kan en grön "klar-pinne" med snöre användas. Denna signal innebär att det är fritt fram för nästkommande bokningspass att påbörja tvätten i förtid. - Ingen dator behövs!

Jag hemställer

- att vi inför en möjlig manuell markering av ledig maskin för att minska missförstånd (konflikter) och öka tvättkapaciteten.

Stockholm 2018-02-28

L.E. Göran Eriksson, (Vtt 38; goran.eriksson00@outlook.com)

Styrelsens svar

Tvättstugan är ett klassiskt problemområde för bostadsrättsföreningar. Alla förslag som har potential att minska risken för missförstånd och osämja, är därför intressanta att titta närmare på.

Ett problem är, som motionären skriver, att man inte alltid vet om det är OK att påbörja efterföljande tvättpass i förväg. Så länge bokningskolven sitter på platsen i bokningstavlan är passet formellt uppbokat, med konsekvensen att det är ganska vanligt att tvättmaskinerna står tomma under den sista timmen.

Att hänga en skylt på fronten låter som en idé väl värd att pröva, men förslaget svaghet är att det saknas en ”morot/piska” som gör att skyltarna kommer till användning.

Styrelsen har därför ett modifierat förslag som dock bygger på motionärens.

Nytt förslag till kompletterande regelverk blir då:

- Maskiner i ett bokat tvättpass som står oanvända när den sista timmen börjar, får användas av den som bokat efterföljande pass – men ingen annan.
- Ovanstående gäller såvida inte den som bokat passet hänger en röd skylt på fronten. Detta signalerar att ”tvättmaskinen är upptagen”.
- Om man önskar tydliggöra att det är OK att ta över aktuell maskin så hänger man en grön skylt på fronten. Detta signalerar att ”tvättmaskinen är ledig, och får tas över i förtid av den som bokat efterföljande pass”.
- Sedan tidigare gäller (oförändrat) att man får ta över ett tvättpass som inte är påbörjat inom 30 minuter från passets början.

Styrelsen föreslår vidare att vi håller det öppet om det blir en skylt eller annan typ av reglage för att markera/signalera om maskinen är ledig eller ej.

Styrelsen anser att detta bör genomföras som en försöksverksamhet som permanentas om den blir framgångsrik.

Styrelsen föreslår stämman besluta

att bifalla motionen i sak, men att regelverket skall utformas enligt styrelsens kompletterande förslag på lösning (beskriven ovan).



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor