



HSB BRF HAMNKAPTENEN ÅRSREDOVISNING 2018



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.



HSB – där möjligheterna bor

Innehåll

• Kallelse och dagordning	2
• Förvaltningsberättelse och årsredovisning	4
• Revisionsberättelse	19
• Valberedningens förslag	21
• Förslag till ersättningar för styrelse och revisorer	23
• Motioner med svar – utgår då inga inkommit	
• Proposition angående utdebitering av kostnader för el	24
• Energistatistik och nyckeltal	26
• Verksamhetsberättelse fritidskommittén	31
• Verksamhetsberättelse Seniorklubben	32
• Pressmeddelande – HSB Stockholms årliga hållbarhetspris	33

KALLELSE

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

Tid: Tisdagen den 21 maj 2019 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
21. Propositioner samt motioner med styrelsens svar

- 23. Övriga anmälda ärenden
- 24. Stämman förklaras avslutad

Välkomna
Styrelsen

2019-04-30

Rösträtt, ombud och biträde

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall visa upp skriftlig och daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombudet får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan eller medlemmens maka/make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.



Org Nr: 702002-8200

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm

Org.nr: 702002-8200

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger byggnaderna Hamnvakten 8 och Hamnvakten 9 i Stockholm. Marken till fastigheterna upplåts med tomträtt. Föreningens tomträttsavtal löper ut under 2021-12-31 respektive 2021-06-30.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	221	22 123
Hysesrätter	3	52
Lokaler	11	1 844
Parkeringar och garageplatser	3	

Föreningens fastighet är byggd 1983 och har värdeår 1983

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

Samfällighet

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Fönsterrenovering

Under 2018 har fönsterrenoveringen färdigställts. Fog och Fönster har renoverat och målat fönstren samt bytt lister och monterat energiglas. Projektet har resulterat i att buller och drag har minskat och fönstren är nu i gott skick, även det estetiska intrycket är till belåtenhet. Projektet genomfördes smidigt och med god kvalitet.

Bytet till energiglas är en del av våra insatser för att minska vår energiförbrukning. Det är ännu för tidigt att säkert bedöma resultatet av det men när det gäller fjärrvärmens visar siffrorna från Stockholm Exergi att den normalårskorrigerade förbrukningen 2018 var ca 7,5 % lägre än 2017 vilket motsvarar en besparing om 192 MWh. Fjärrvärmens i Stockholm produceras fortfarande delvis med fossila bränslekällor – kol – så vi minskar vår klimatpåverkan på detta sätt.

Solceller på taken

Under 2018 har projektet med installation av solceller på föreningens tak fullföljts, resultatet är 279 solpaneler som beräknas ge ca 80 MWh per år. Föreningen har erhållit det investeringsstöd som Länsstyrelsen beviljar för solceller. Projektet beräknas betala av sig på en tio års period och bidrar till den hållbara linje som styrelsen vill arbeta för.

Utbyggnaden av tunnelbanan

Styrelsen har följt den fortsatta planeringen av tunnelbanebygget. Eftersom tunnelbanan har en sträckning där den delvis går under vår fastighet har vi sökt påverka villkoren i miljötilståndet. Viktiga frågor i det har varit att minska risken för störande stomljud samt minimera effekterna av den grundvattensänkning som kan uppstå när vatten läcker in i tunneln och leds bort. Vi har haft hjälp av en jurist och en geolog som ingivit yttrande till Mark- och miljödomstolen. Dom faller den 19 juni 2019.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptanen i Stockholm

Avrinningen från taken

Stuprören som leder vatten från taken rinner rakt ut på marken. Det är ingen bra lösning vintertid eftersom det ökar isbildningen. Vi planerar därför en ny lösning där vattnet leds bort under jord. Arbetet med att ta fram en sådan lösning var tidskrävande och hann inte färdigt innan vintern 2018/19 och blir därför en högt prioriterad fråga under 2019.

Yttre skötsel

Utemiljön sköts enligt en långtidsplan framtagen av föreningens skötselentreprenör Etni. Under året har de utöver det löpande underhållet byggt nya plank för insynsskydd vid marklägenheterna på B-gården.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Årligen	Markytor	Yttre skötsel enligt ETNI:s flerårsplan
2019	Belysning	Armaturer Led
2019	Byggnad	SBA åtgärder
2019	Låssystem	Uppdatering låssystem
2019	Gemensamma utrymmen	Reparation av gångbryggor vindar
2019	Lokaler	Renovering fastighetsexepedition
2019	Tak	Ombyggnad takavvattning
2019	Trapphus	Golvård

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Energi	Installation solceller
2017-2018	Fönster	Renovering fönster
2016	Gemensamma utrymmen	Källarmålning
2016	Ventilationssystem	OVK
2014-2015	Värmesystem	Injustering värmesystem

Övriga väsentliga händelser

Vi har gjort en genomgång av brandsäkerheten i våra fastigheter. Detta syftade till att hitta eventuella brister gällande otäta genomföringar i brandavskiljande väggar och bjälklag samt ge en överblick gällande status av ett skäligt brandskydd mot gällande krav och nödljusbelysning enligt LSO (Lagen om skydd mot olyckor). Alla de brister och förbättringsåtgärder som föreslogs med anledning av denna avsyn har åtgärdats och nu kommer föreningen att driva ett systematiskt brandskyddsarbete som följs upp årligen.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30. Vid stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar vara 4 fullmakter.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Camilla Enocksson	Ledamot
David Samuelsson	Ordförande
Elsie Nilsson	HSB-ledamot
Gunnar Valdemar Bergman	Ledamot
Hans Hulth	Vice ordförande
Henrik Carlheim-Gyllenskiöld	Ledamot
Olle Tillberg	Ekonomiansvarig
Teresita Morales Aguilera	Ledamot
Tomas Isberg	Sekreterare

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tomas Isberg, Hans Hulth, David Samuelsson, Gunnar Bergman, Olle Tillberg, Henrik Carlheim-Gyllenskiöld samt Teresita Moraels Aguilera

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

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



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptanen i Stockholm

Revisorer

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

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Göran Eriksson, Hans Hulth, Stefan Helmersson, Henrik Carlheim-Gyllenskiöld

Valberedning

Valberedningen består av Christina Lundholm, Eva Cederholm Cars, Madeleine Kornfehl.

Underhållsplan

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

Stadqueenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-10-09.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 341 (342) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 12 (9) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	671	671	671	672	671
Totala Intäkter kr/kvm	816	807	811	801	801
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	205	218	212	225	181
Belåning, kr/kvm	3 621	3 594	3 649	3 691	3 731
Räntekänslighet	6%	6%	6%	6%	6%
Drift och underhåll kr/kvm	538	500	485	467	482
Energikostnader kr/kvm	150	146	139	130	139

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptanen i Stockholm

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	19 595	19 390	19 472	19 239	19 237
Resultat efter finansiella poster	-40	-8 086	1 480	2 491	-689
Soliditet	29%	29%	33%	32%	31%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		19 594 560
Rörelsekostnader	-	18 511 072
Finansiella poster	-	1 123 979
Årets resultat		-40 492
Planerat underhåll	+	3 114 510
Avskrivningar	+	1 853 559
Årets sparande		4 927 577
Årets sparande per kvm total yta		205

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm**

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 354 492	0	7 808 093	14 721 935	-8 086 445
Reservering till fond 2018			1 794 000	-1 794 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-3 114 510	3 114 510	
Balanserad i ny räkning				-8 086 445	8 086 445
Årets resultat					-40 492
Belopp vid årets slut	23 354 492	0	6 487 583	7 956 000	-40 492

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	6 635 490
Årets resultat	-40 492
Reservering till underhållsfond	-1 794 000
Ianspråktagande av underhållsfond	3 114 510
Summa till stämmans förfogande	7 915 508

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	7 915 508
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm**

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 594 560	19 390 130
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-16 031 602	-23 537 786
Övriga externa kostnader	Not 3	-277 150	-219 298
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-348 762	-293 075
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 853 559	-1 798 175
Summa rörelsekostnader		-18 511 072	-25 848 333
Rörelseresultat		1 083 487	-6 458 203
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	94 285	121 996
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 218 264	-1 750 238
Summa finansiella poster		-1 123 979	-1 628 242
Årets resultat		-40 492	-8 086 445

**HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	120 628 092	121 374 098
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	22 675
		<u>120 628 092</u>	<u>121 396 773</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 11	2 195 040	2 432 340
		<u>2 195 540</u>	<u>2 432 840</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>122 823 632</u>	<u>123 829 613</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 742	360
Övriga fordringar	Not 12	2 775 232	3 757 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	2 116 613	1 783 448
		<u>4 900 587</u>	<u>5 541 272</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	1 500 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 15	3 180	2 102
Summa omsättningstillgångar		<u>6 403 767</u>	<u>6 543 374</u>
Summa tillgångar		<u>129 227 399</u>	<u>130 372 987</u>

**HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 354 492	23 354 492
Yttre underhållsfond		6 487 583	7 808 093
		<u>29 842 075</u>	<u>31 162 585</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 956 000	14 721 935
Årets resultat		-40 492	-8 086 445
		<u>7 915 508</u>	<u>6 635 490</u>
Summa eget kapital		<u>37 757 583</u>	<u>37 798 075</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	84 881 642	84 223 946
		<u>84 881 642</u>	<u>84 223 946</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	2 092 304	2 092 304
Leverantörsskulder		1 246 862	2 420 524
Skatteskulder		89 570	199 555
Övriga skulder	Not 18	234 173	162 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 925 265	3 476 312
		<u>6 588 174</u>	<u>8 350 966</u>
Summa skulder		<u>91 469 816</u>	<u>92 574 912</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>129 227 399</u>	<u>130 372 987</u>

**HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-40 492	-8 086 445
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 853 559	1 798 175
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 813 067	-6 288 270
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-353 162	29 544
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 762 792	2 036 787
Kassaflöde från löpande verksamhet	-302 886	-4 221 939
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 084 879	-22 675
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	237 300	237 300
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-847 579	214 625
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	657 696	-1 322 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	657 696	-1 322 500
Årets kassaflöde	-492 769	-5 329 814
Likvida medel vid årets början	4 689 466	10 019 280
Likvida medel vid årets slut	4 196 697	4 689 466

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



HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptanen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 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	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	14 845 504	14 845 503
Årsavgifter el	619 277	517 899
Hyror	4 029 130	3 911 520
Övriga intäkter	121 790	134 548
Bruttoomsättning	19 615 701	19 409 470
Avgifts- och hyresbortfall	-21 119	-19 200
Hyresförluster	-22	-140
	19 594 560	19 390 130
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 407 603	1 149 749
Reparationer	1 312 723	892 100
El	1 816 233	1 532 324
Uppvärmning	2 060 812	2 137 357
Vatten	402 561	384 192
Sophämtning	440 550	466 912
Fastighetsförsäkring	371 158	363 878
Kabel-TV och bredband	265 934	254 842
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	677 488	676 231
Förvaltningsarvoden	899 405	880 733
Tomträttsavgäld	3 239 900	3 239 900
Övriga driftkostnader	22 725	41 404
Planerat underhåll	3 114 510	11 518 164
	16 031 602	23 537 786
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	2 025
Förbrukningsinventarier och varuinköp	57 483	64 953
Administrationskostnader	80 811	94 488
Extern revision	19 613	18 213
Konsultkostnader	86 933	7 309
Medlemsavgifter	32 310	32 310
	277 150	219 298
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	236 001	179 200
Revisionsarvode	13 650	13 440
Övriga arvoden	31 626	36 099
Sociala avgifter	67 485	64 336
	348 762	293 075
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 161	1 562
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	1
Ränteintäkter skattekonto	0	8
Ränteintäkter HSB bunden placering	1 827	20 146
Övriga ränteintäkter	91 295	100 278
	94 285	121 996
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 218 231	1 749 755
Övriga räntekostnader	33	483
	1 218 264	1 750 238

**HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptenen i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	142 245 931	142 245 931
Årets investeringar	1 107 554	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 353 484	142 245 931
Utgående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-20 871 833	-19 073 658
Årets avskrivningar	-1 853 559	-1 798 175
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 725 392	-20 871 833
Utgående redovisat värde	120 628 092	121 374 098
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		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	180 909	180 909
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 909	180 909
Akkumulerade 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		
Ingående anskaffningsvärde	22 675	0
Årets investeringar	1 084 879	22 675
Omklassificering till ombyggnad	-1 107 554	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	22 675
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Lån till Södermalms Stadsdelsförvaltning	2 432 340	2 669 640
Inbetald amortering	-237 300	-237 300
Utgående fordran	2 195 040	2 432 340
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	80 552	70 101
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 692 309	3 686 157
Placeringskonto HSB Stockholm	1 208	1 207
Övriga fordringar	1 163	0
	2 775 232	3 757 465

**HSB Bostadsrättsförening Hamnkaptanen i Stockholm**

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	1 584 196	1 553 028			
	Upplupna intäkter	532 417	230 420			
		2 116 613	1 783 448			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 14	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 500 000	1 000 000			
		1 500 000	1 000 000			
Not 15	Kassa och bank					
	Nordea	3 180	2 102			
		3 180	2 102			
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788813224	0,80%	2020-01-22	20 645 000	750 000
	Nordea Hypotek	39788814360	1,55%	2022-11-16	2 195 036	237 304
	Nordea Hypotek	39788837883	0,41%	2019-01-23	2 750 000	0
	Nordea Hypotek	39788866107	0,31%	2019-02-14	21 393 750	250 000
	Nordea Hypotek	39788874592	0,59%	2019-03-20	18 606 410	600 000
	Swedbank hypotek	2853392088	3,51%	2019-12-20	21 383 750	255 000
					86 973 946	2 092 304
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					84 881 642
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					76 512 426
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					120 178 000
					120 178 000	
Not 17	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld					2 092 304
					2 092 304	2 092 304
Not 18	Övriga skulder					
	Depositioner					63 294
	Momsskuld					170 879
	Källskatt					0
					234 173	162 271
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader					102 246
	Förutbetalda hyror och avgifter					1 611 483
	Övriga upplupna kostnader					1 211 536
					2 925 265	3 476 312
	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

2018-12-31

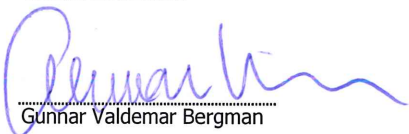
2017-12-31

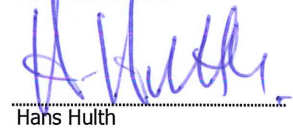
Stockholm, den 25/4 - 2019


Camilla Enocksson

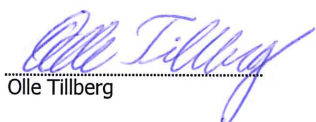

David Samuelsson

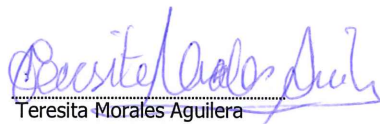

Elsie Nilsson


Gunnar Valdemar Bergman


Hans Hulth


Henrik Carlheim-Gyllenskiöld


Olle Tillberg


Teresita Morales Aguilera


Tomas Isberg

Vår revisionsberättelse har 2019 - 04 - 26 lämnats beträffande denna årsredovisning


Per Gunnar Siden


Martin Fredriksson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hamnkaptenen i Stockholm för år 2018.

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 2018 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risker 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.

MF

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 Hamnkaptanen i Stockholm för år 2018 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 26/4-2019



Martin Fredriksson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Per Gunnar Siden

Av föreningen vald revisor

Valberedningens förslag 2019

Valberedningens förslag angående styrelse och andra förtroendeuppdrag till årsstämman i brf. Hamnkaptenen den 21 maj 2019.

Ordinarie styrelseledamöter, 2 år

Gabriel Wikström, VTT 30

Agneta Lindgren Regnstrand, VTT 28

Lennart Bergman, VTT 28

Ordinarie styrelseledamöter, 1 år

Tomas Isberg, VTT 56, (omval)

Hans Hulth, VTT 30, (omval)

Gunnar Bergman, VTT 32 (omval)

Olle Tillberg, VTT 46 (omval)

Teresita Morales Aguilera, VTT 56 (omval)

Val av ordförande, 2 år

Gabriel Wikström, VTT 30

Revisorer, 1 år

Ann-Charlotte Klingberg, VTT 34 (omval)

Hans Eriksson, VTT 16 (nyval)

Fritidskommitté, 1 år

Bengt Anderson, VTT 38 (omval)

Juni Palmgren, VTT 30 (omval)

Göran Lundholm, VTT 38 (omval)

Sara Woldegiorgis, VTT 10 (nyval)

Maria Ekman, VTT 36 (nyval)

Ombud för HSB:s distriktsstämma, 1 år

Göran Eriksson, VTT 38 (omval)

Hans Hulth, VTT 30 (omval)

Stefan Helmersson, VTT 42 (omval)

David Samuelsson, VTT 36 (nyval)

Ombud för sopsugsamfällighetens stämma, 1 år

Gunnar Bergman, VTT 32 (omval)

Vikarie till Gunnar Bergman utses av styrelsen

Valberedning, 1 år

Christina Lundholm, VTT 38 (omval)

Eva Cederholm Cars, VTT 36 (omval)

Christina Vestlund, VTT 34 (nyval)

En kort presentation av nominerade kandidater till styrelsen

Gabriel Wikström

Ålder: 34

Yrke: Utvecklingsledare på länsstyrelsen i Stockholm.

Tidigare erfarenheter:

Förbundsordförande för Socialdemokratiska ungdomsförbundet.

Folkhälso-, sjukvårds- och idrottsminister.

Ordförande- och styrelseledamotsuppdrag i en lång rad föreningar.

Utbildning: Statsvetenskap och nationalekonomi vid Uppsala Universitet.

Familj: Sambo och två barn.

Intressen: Litteratur, språk, arkitektur, hälsa.

Agneta Lindgren Regnstrand

Mitt namn är Agneta Lindgren Regnstrand, jag har bott på Vintertullstorget sedan 1995 och dessförinnan på Färgargårdstorget. Hösten 2017 gick jag i pension efter ett långt arbetsliv inom skolans värld där jag arbetat som chef med budgetansvar, projektledare och administratör. Min kunskap om bygg- och fastighetsfrågor är begränsad till att vi privat byggt två hus samt att jag under en period var lokalansvarig på skolan där jag arbetade. Jag är gift och har två vuxna söner och två barnbarn. När jag inte hjälper till med mina barnbarn träffar jag vänner, promenerar jag eller går jag på Eriksdalsbadet och tränar och så är jag på landet och odlar och renoverar. Jag är också med i KB75, en sammanslutning på Katarina Bangata 75 där vi som är med håller på med glas och keramik.

Lennart Bergman

Jag är född och uppvuxen i Spånga nordväst om Stockholm har bott ca 30 år på Södermalm varav 20 år på Vintertullstorget. Är gift med Sara och vi har två barn Isak 21 och Astrid 19.

Jag arbetar på Arbetsförmedlingens IT avdelning som produktchef.

Min fritid spenderar jag med familjen på vårt sommarställe eller på golfbanan.

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 2019 är 46 500 kronor.

Proposition angående utdebitering av kostnader för el

Vid stämman 2007 beslutade föreningen om att införa enhetsmätning av el, dvs att nätleverantörens ansvar för respektive abonnemang överfördes på föreningen.

Vid styrelsemötet augusti 2009, beslutade styrelsen att varje lägenhetsinnehavare betalar sina kostnader för elförbrukningen, och till det pris som föreningen då köpte in el för (93,5 öre/kWh). Styrelsen beslutade också att övriga kostnader för elförbrukningen såsom de fasta kostnader såsom nätkostnader (då Fortum) och Homesolutions skulle fördelas ut via avgiften.

Vid stämman 2016 beslutades bl.a. att ”den gamla modellen för utdebitering av el. ska gälla, vilket enligt motionären är, i enlighet med tidigare stämmobeslut”.

Tyvärr så var styrelsen vid det tillfället inte uppdaterad på att det inte beslutats på stämman om hur framtida utdebitering skulle ske.

Nu vill styrelsen med denna proposition att stämman förtydligar vad som ska gälla framgent för eldebiteringen och hur besluten ska fattas.

Sedan 2007 har såväl elpriserna som nätkostnaden, skatter och avgifter ökat kraftigt. Dessutom har nätavgifterna (inkl skatter) blivit en allt större del (ca 50-60%) av den totala elkostnaden.

Styrelsen har förändrat priset två gånger sedan 2009 när priset sattes till 0,935 kr/kWh. Juni 2016 sänktes priset till 0,73 kr/kWh och från och med juni 2018 höjdes det till 1,37 kr/kWh.

Nuvarande ordning leder till flera problem:

- Eftersom nätkostnaderna är rörliga och betalas av föreningen kommer de som förbrukar lite el subventionera de som förbrukar mycket el. Vi måste ju minnas att alla föreningens pengar kommer från medlemmarna och tillhör medlemmarna. Det finns ingen annan än vi boende som betalar nätavgiften. Frågan är bara vilka av oss som ska betala. Alla utifrån ett snitt oavsett egen förbrukning eller var och en för sin egen förbrukning. Det är svårt att motivera en överföring av medel från lågförbrukare till storförbrukare.
- Av miljöskäl bör den som förbrukar mycket el betala hela kostnaden för det. Så är det inte idag när småkonsumenter av el får ge pengar för att täcka kostnaden för storkonsumenter.
- Styrelsen har ansvar för och beslutar om hela ekonomin men just på punkten elnätavgifter har stämman låst besluten. Det är enligt vår mening bättre att styrelsen får hantera detta ekonomiska beslut på samma sätt som vi beslutar om budget, investeringar, kostnader och intäkter i övrigt.

Redan idag är det medlemmarna i vår förening som betalar alla elkostnader. Alla. Vårt förslag innebär ingen ändring av det vare sig uppåt eller nedåt. Syftet är att kostnaden ska fördelas utifrån förbrukningens storlek i respektive hushåll i stället för att slås ut på alla. Eftersom föreningens kostnad för el med detta förslag minskar sänks de framtida behoven av månadsavgifter vilket är bra med den kommande höjningen av tomträttsavgälden i sikte. Idag kan vi uppskatta att förslaget innebär en ökning jämfört med nuvarande debitering med 30 till 40 öre/kWh.

För att föreningen ska få ett incitament till att minska föreningens och medlemmarnas totala elförbrukning av såväl miljö- som ekonomiska skäl föreslår styrelsen stämman besluta

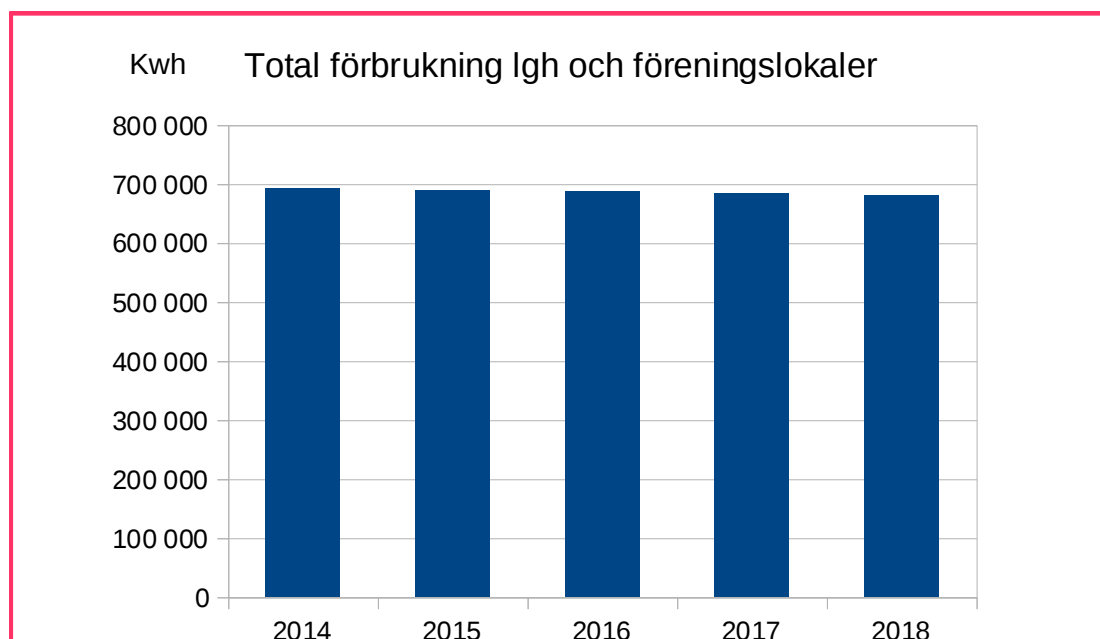
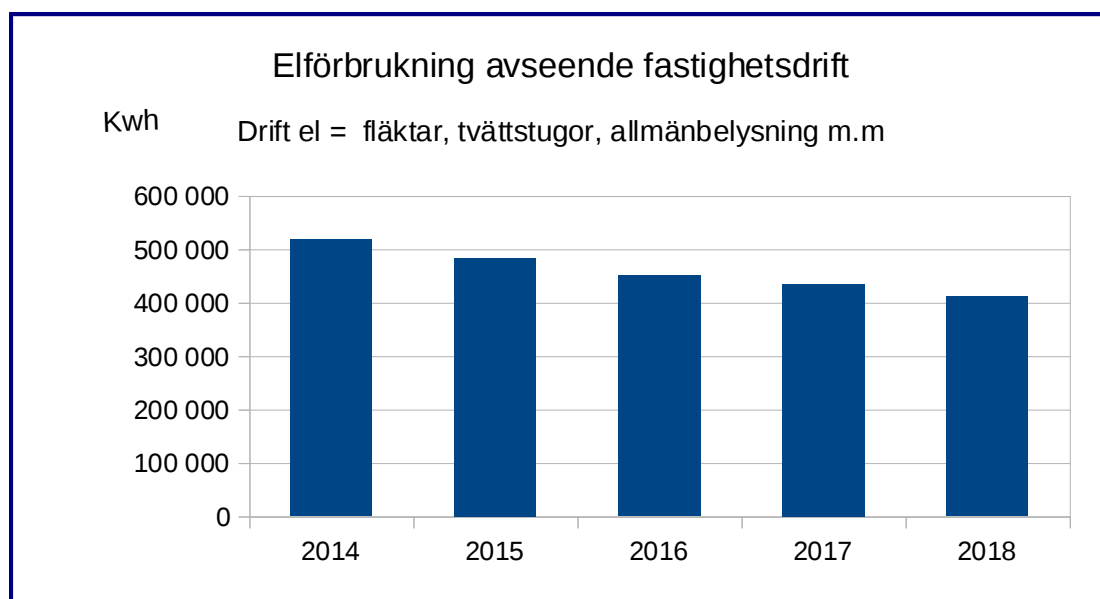
- Att samtliga kostnader (el- och nätkostnaderna inklusive tillhörande avgifter, skatter och administrationskostnader) för varje lägenhets elförbrukning i fortsättningen skall debiteras respektive medlem
- Att styrelsen ansvarar hur utdebiteringen sker.

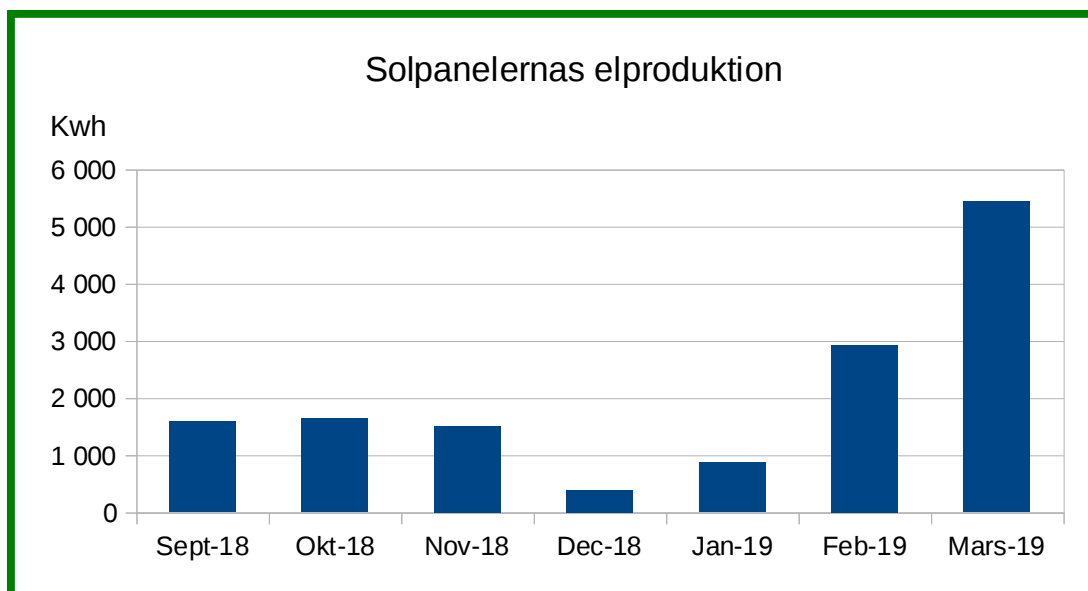
Sänkt energiförbrukning

I Brf Hamnkaptensens hållbarhetsarbete är ett av målen en minskad energiförbrukning. Att minska förbrukningen av el och energi från fjärrvärmens minskar vi vår miljöbelastning samtidigt som våra kostnader för energiförbrukningen minskar.

Genom fönsterrenovering, LED-belysning och solceller har fastigheternas totala nettoförbrukning av energi minskat stadigt sedan 2014. I nedanstående diagram kan vi följa den positiva utvecklingen samt se produktionen av föreningens egen el via solcellerna.

Minskningen är tydlig i den elförbrukning som är knuten till driften av fastigheten men inte hos de boende. Varje boende styr själv sin egen elförbrukning men förhoppningen är att vi också ska få se en minskning av elförbrukningen i lägenheterna framöver.

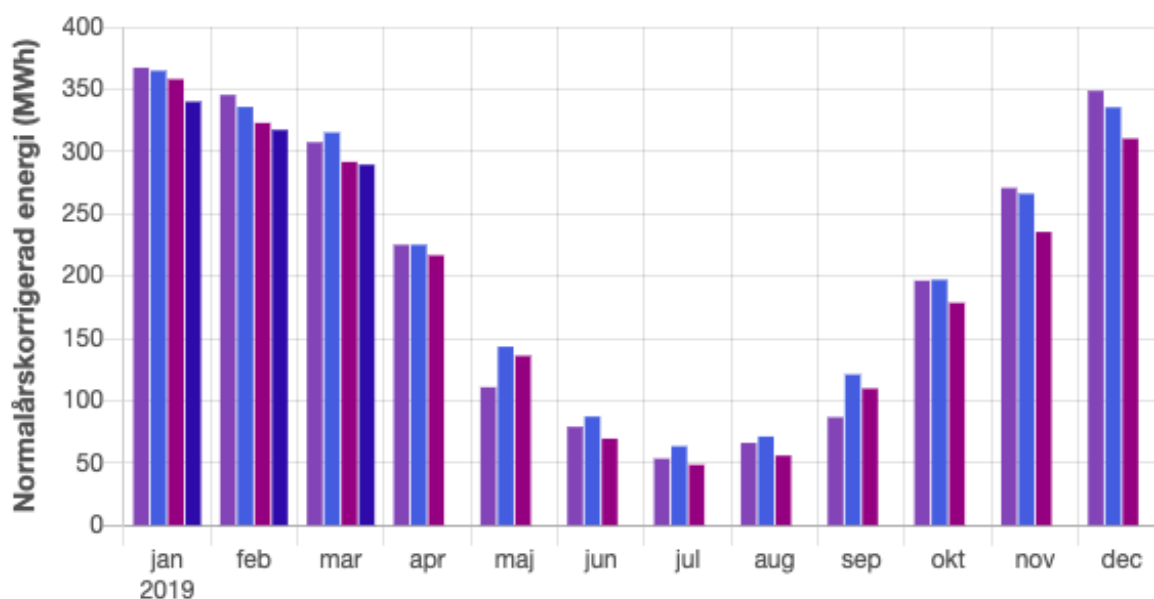




I skrivande stund stiger solen högre på himlen och solcellerna producerar mer el. I april summeras produktionen till drygt 10 000 kWh. Sedan start har anläggningen producerat över 30 000 kWh.

Energiförbrukning fjärrvärme

I detta diagram visas förbrukningen av energi (normalårskorrigerad) från fjärrvärme månad för månad jämfört med tidigare år. Förbrukningen sjunker år för år som ett resultat av de samlade åtgärder som föreningen vidtagit.



SPARANDE

Genom att ta bort avskrivningar, årets planerade underhåll och eventuella jämförelsestörande poster från Årets resultat får man fram ett nyckeltal som speglar föreningens möjlighet att finansiera framtida underhåll och investeringar. Vi kallar detta för *Sparande till framtida underhåll*.

Räknar man sparandet per kvadratmeter total yta får man ett nyckeltal som går att jämföra med andra bostadsrättsföreningar och som således är till stor hjälp i arbetet med att sätta långsiktigt hållbara avgifter.

Hamnkaptenen sparar 205 kr/kvm till framtida underhåll. Genomsnittet för de föreningar HSB Stockholm förvaltar är 225 kr/kvm (2017).

Om föreningen har en underhållsplan som innehåller alla stora investeringar över 50 års tid kan man jämföra den genomsnittliga

underhållskostnaden per år och kvm med sparandet/kvm och på så sätt se om underhållet är över- eller underfinansierat.

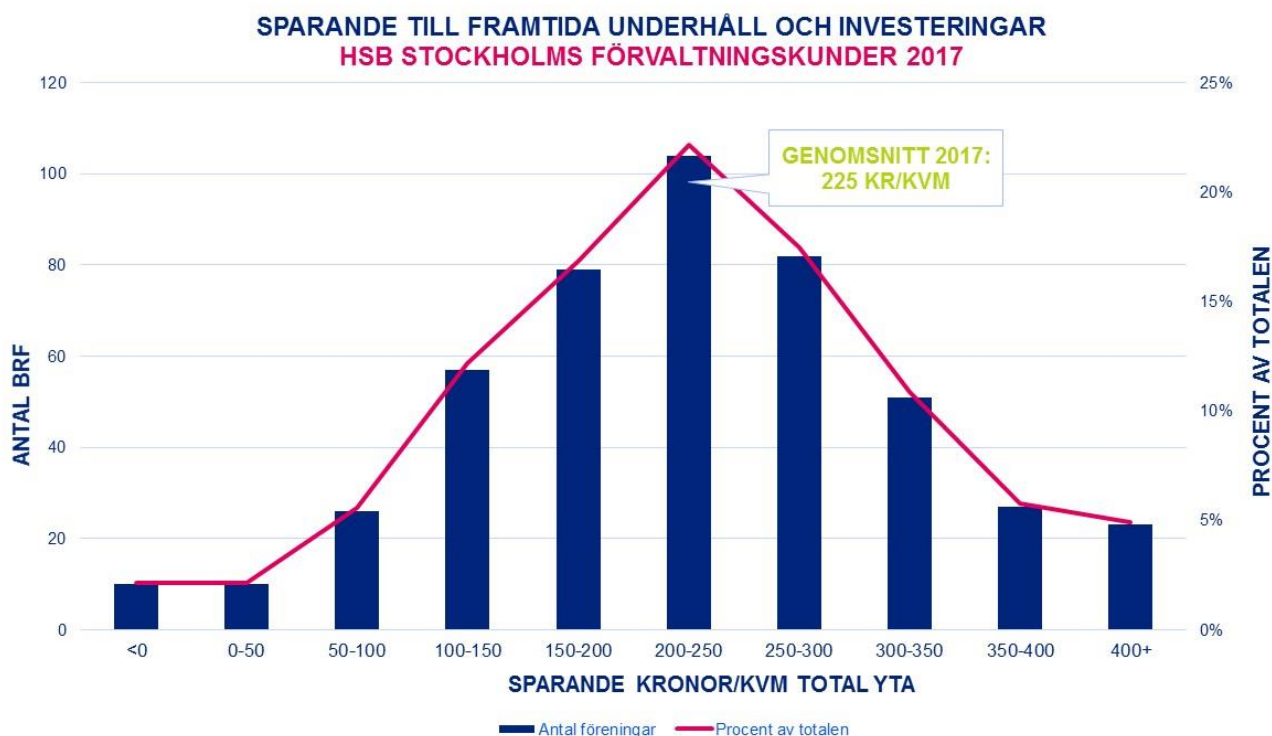
Högt eller lågt sparande?

Högt	251> kr/kvm
Normalt	171–250 kr/kvm
Lågt till måttligt	101–170 kr/kvm
Lågt	<100 kr/kvm

Avgiftsnivå

Föreningen har ett bra sparande och även efter en normalisering av räntan till 3 % skulle sparandet uppgå till 147 kronor/kvm.

Föreningens tomträttsavtal är dock en stor osäkerhetsfaktor inför framtiden och kommer att få en stor inverkan på föreningens sparande.



RÄNTEKÄNSLIGHET

Föreningens räntekänslighet visar hur mycket risk som finns inbyggd i föreningens lån.

Om räntan går upp med en procentenhet på föreningens lån måste föreningen höja avgiften med 10 %, där 10 är räntekänsligheten. En räntekänslighet på 5 betyder således att föreningen behöver höja sina avgifter med 5 % om räntan går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll. I det fall föreningen har ett väldigt högt sparande kan det finnas utrymme för högre räntor inom den befintliga avgiften.

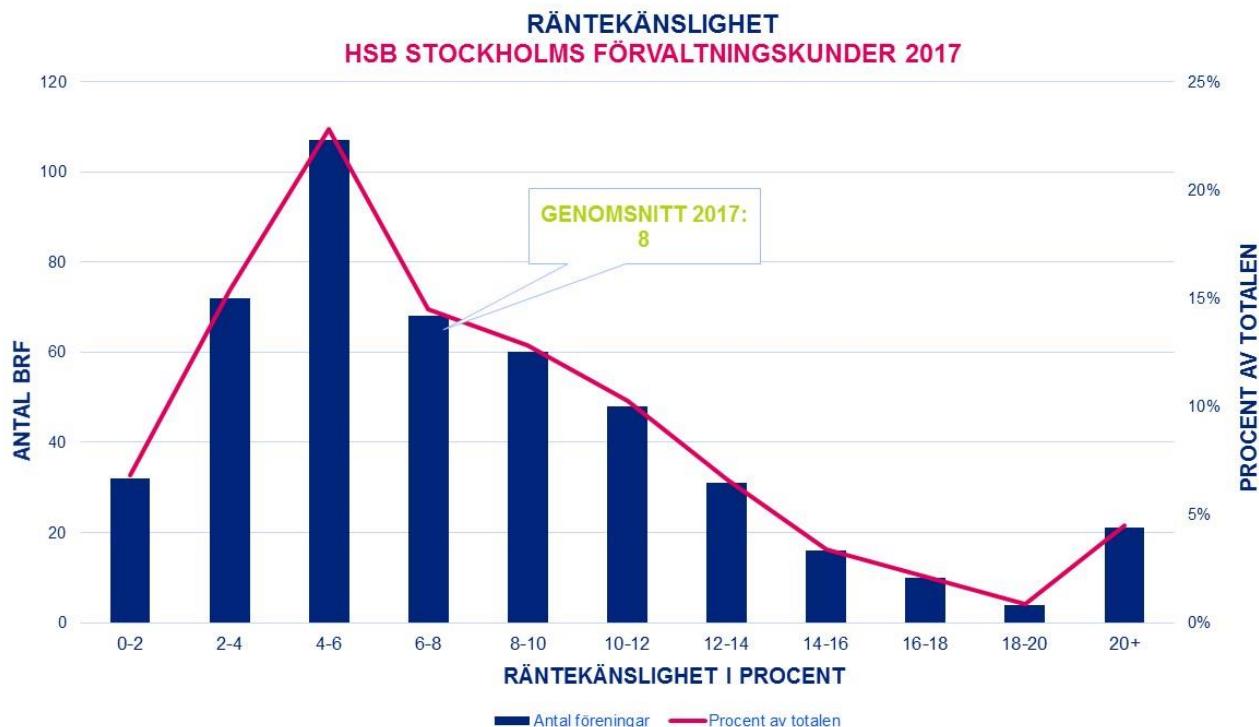
Generellt rekommenderar vi föreningar med hög räntekänslighet att ha ett något högre sparande, alternativt säkra upp de kommande åren genom att binda en större andel av lånen på flera år.

Föreningens räntekänslighet är 6 per 2018-12-31.

Räntekänslighet beräknas genom att ta långfristiga lån genom årsavgifter.

Bra eller mindre bra?

Lågt	<5
Normalt	5–10
Högt	10–15
Väldigt högt	>15



SKULDSÄTTNING PER KVM TOTAL YTA

Föreningens skuldsättning per 2018-12-31 är 3 621 kr/kvm.

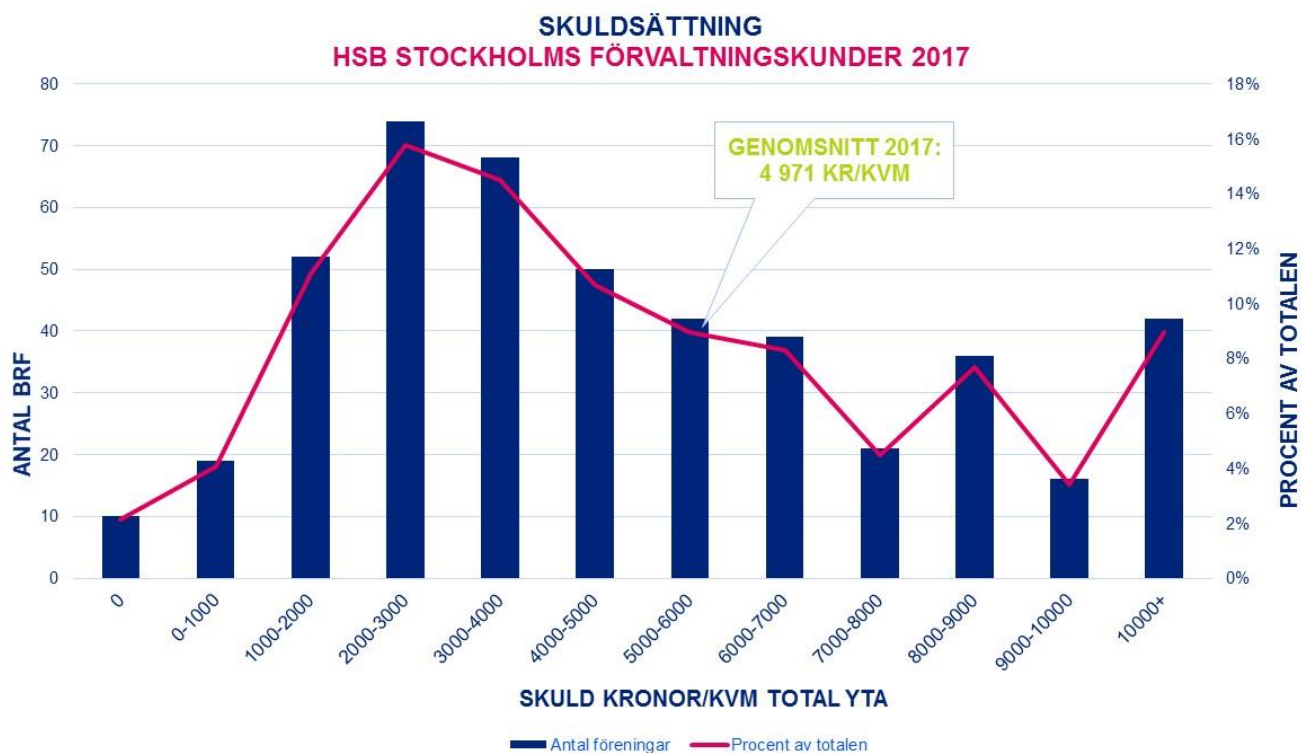
Har föreningen ett högt nyckeltal för skuldsättning/kvm kan det bero på att man har lånefinansierat en större investering. Ett lågt nyckeltal kan innebära att det finns utrymme

för att lånefinansiera kommande underhåll och investeringar.

Det är viktigt att inte endast titta på befintlig skuldsättning. Istället rekommenderar vi att man tittar många år framåt för att redan idag kunna ta rätt beslut utifrån vilken skuldsättning föreningen kommer ha i framtiden.

Bra eller mindre bra?

Låg skuldsättning	<3 000 kr/kvm
Låg till måttlig skuldsättning	3 000–6 000 kr/kvm
Måttlig till hög skuldsättning	6 000–9 000 kr/kvm
Hög skuldsättning	> 9 000 kr/kvm



Fritidskommittén

I januari genomfördes traditionsenlig julgransplundring på A-gården med efterföljande samvaro i föreningslokalen Vtt 4 med varm choklad, kaffe och alla barn fick godispåsar. Andra gemensamma arrangemang under året har varit våraktivitet då boende tillsammans gjorde fint på gårdarna och avslutade med kaffe, saft och smörgåsar. Då fanns också en tipspromenad för de vuxna och en för barnen. I samband med årsstämman serverade fritidskommittén fika. Gårdsfesten hölls i augusti och fritidskommittén ordnade med bord, stolar, levande musik, efterrätt samt lotterier. På höstaktiviteten fixade vi i tillsammans ordning gårdarna, fikade samt planterade vårlökar. På så väl julafton som nyårsafton ordnade fritidskommittén med marschaller på bägge gårdarna.

Hamnkaptenens seniorklubb

Under 2018 har seniorerna haft 10 arrangerade medlemsaktiviteter. Styrelsen har haft 6 möten. En kväll har ägnats åt jämförelser mellan Sverige och England, andra om stadsflytten av Kiruna, Slussenprojektet, berättarkväll, tillkomsten av vårt område samt jullunch med luciatåg. Den engelska konversationsgruppen is still talking.

Södermalmsförening prisas för hållbart boende

09 april 2019

HSB Stockholms årliga hållbarhetspris har tilldelats bostadsrättsföreningen Hamnkaptenen på Södermalm i Stockholm. Med nya solpaneler på föreningens tak, vars elproduktion kan följas i realtid, producerar föreningen numera sin egen el.



HSB Stockholms årliga hållbarhetspris har tilldelats bostadsrättsföreningen Hamnkaptenen på Södermalm i Stockholm. Med nya solpaneler på föreningens tak, vars elproduktion kan följas i realtid, producerar föreningen numera sin egen el.

– Det känns fantastiskt kul att vårt målinriktade arbete uppmärksammas. Solpanelerna täcker den stora merparten av energianvändningen i fastigheternas gemensamma utrymmen. Investeringskostnaden kan vi räkna hem om tio år, vilket innebär att vi producerar el kostnadsfritt och utan klimatpåverkan i 20 år därefter, säger David Samuelsson, ordförande i Hamnkaptenen.

Utöver investeringen i solpaneler, vars elproduktion går att följa i [realtid](#), står ett medvetet och långsiktigt arbete bakom utnämningen. Istället för att byta ut de gamla fönsterna har de renoverats och försetts med energiglas. Föreningen har en flerårig plan för den yttre skötseln, och det finns tre komposter för vegetabiliskt hushållsavfall. Elanvändningen i fastigheterna och tvättstugorna mäts och följs upp för att planera för kommande energibesparande åtgärder. Trapphusen har försetts med rörelseaktiverad lågenergibelysning, och byte till LED-belysning pågår i samtliga föreningsgemensamma lokaler.

– I princip alla insatser och projekt som genomförts är inte bara miljömässigt rätt utan också ekonomiskt hållbara genom att driftkostnaderna minskar. Det finns ett brett stöd bland föreningens medlemmar då flera av de stora investeringarna har krävt stämmobeslut, säger David Samuelsson.

Hamnkaptenen har även lagt stor vikt vid att skapa gemenskap i föreningen genom en rad olika aktiviteter som gårdsfest, seniorklubb och julgransplundring. Ungdomslägenheter ger dessutom föreningens unga en chans att få sin första bostad.

– Jag blir verkligen glad. Hamnkaptenen är inte bara ett utmärkt exempel på föreningsdemokrati, utan även på hur bostadsrättsföreningar kan arbeta med en av vår tids viktigaste samhällsfrågor. Jag hoppas att det inspirerar andra till att fatta medvetna beslut och göra skillnad, säger Jenny Hjalmarsson, styrelseordförande i HSB Stockholm.

Hållbarhetspriset delades traditionsenligt ut vid HSB Stockholms årsstämma, den 8 april. Utöver äran omfattar priset hållbara tjänster och utbildningar till ett värde av 15 000 kronor.



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 avspecifikation 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